

Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 5

Öffentliche Auflage



Gemeinde Muri bei Bern

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat am 16. März 2026 zuhanden der öffentlichen Auflage
verabschiedet.

16. März 2026

Impressum

Auftrag	Nutzungsplanungsteilrevision (NPTR), Massnahmenpaket 5
Auftraggeberin	Gemeinde Muri bei Bern, Gemeinderat
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern 031 311 44 00
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA, barbara.wittmer@planteam.ch Melina Weiss, MSc Geografie und Nachhaltige Entwicklung UniBe melina.weiss@planteam.ch Nora-Lynn Huber, MA in Raumforschung und Raumordnung norallynn.huber@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	mur mp5_erlb_öffentliche Auflage_260316.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht über das Planungsdossier	5
2.	Übergeordnete Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2.1	Die Ortsplanung in Massnahmenpaketen	6
2.2	Das Massnahmenpaket 5	7
3.	Weitere Planungen in der Gemeinde Muri bei Bern	9
3.1	Sonstige laufende Planungen	9
3.2	Themenübersicht	10
3.3	Termine	16
4.	Die Änderungen im Zonenplan	17
4.1	Anpassung der statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne)	17
4.2	ZöN Z (Egghölzliweg, Moosstrasse und Tannental)	21
4.3	ZöN K (Pfarrhaus Bellevuestrasse)	25
4.4	Einzonung Parzelle Nr. 858 in die Ortsbildschutzzone	28
4.5	Arbeitsplatzzonen A1 und A2, insb. Gebiet «Lückhalde» mit Überprüfung Art. 43 GBR «Arbeitsplatzzone»	31
4.6	Worbstrasse 219, 221, 223 und 225, Umzonung in Zentrumszone-Worbstrasse	35
4.7	Kommunale Schutzobjekte	48
5.	Die Änderungen im Gemeindebaureglement	63
5.1	Verweise auf die übergeordneten Erlasse	63
5.2	Art. 1a – Ziel und Zweck	63
5.3	Art. 8 – Strassenraumgestaltung	63
5.4	Art. 10 – Umgebungsgestaltung	64
5.5	Art. 10a – Fassadengestaltung	66
5.6	Art. 11 – Bäume, Hecken und ökologisch wichtige Flächen	67
5.7	Art. 12 – Terrainveränderungen und Stützmauern	68
5.8	Art. 13 – Flächen für die Parkierung	68
5.9	Art. 16 – Grünflächenziffer (Schottergärten)	68
5.10	Art. 26 – Näherbau (Unterschreiten der Bauabstände)	70
5.11	Art. 38 – Energie	71
5.12	Art. 38a – Beleuchtung / Lichtemissionen	71
5.13	Art. 38b – Versickerung / Entsiegelung	72
5.14	Art. 42 – Neue Zentrumszone-Worbstrasse	73

5.15	Art. 62 – Diverse Anpassungen in der ZöN	74
5.16	Art. 63 – Anpassung der ZSF	74
5.17	Art. 67 – Präzisierungen betreffend kleinem Grenzabstand und neue Z-W	75
5.18	Art. 76.2 – Störfallvorsorge	75
5.19	Anhang	77
6.	ZöN U «Siloah»	78
6.1	Ausgangslage	78
6.2	Masterplan Siloah	79
6.3	Änderungen im Gemeindebaureglement	86
6.4	Änderungen im Zonenplan	87
7.	Mitwirkung	91
7.1	Gesamtwürdigung	91
7.2	Verfahren	91
7.3	Die Stellungnahmen im Einzelnen	91
7.4	Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen	96
8.	Planerlassverfahren	97
8.1	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	97
9.	Anhang	104
9.1	Bestätigung der amtlichen Publikation	104
9.2	Lärmstudie Worbstrasse 219-225, Kuster + Partner	105

1. Übersicht über das Planungsdossier

Folgende Dokumente sind Bestandteil der öffentlichen Auflage:

Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente

1. Teiländerungen Zonenplan 1:2'000 / 1:2'500 / 1:3'000, Stand vom 16. März 2026
2. Teiländerungen Gemeindebaureglement, Stand vom 16. März 2026
3. Teiländerungen Überbauungsordnung «Zentrum Bahnhof Gümli-
gen», Überbauungsplan 1:500 und Überbauungsvorschriften, Stand
vom 16. März 2026
4. Änderungen Waldfeststellungsplan Nr. 10a, Stand vom 16. März 2026

Hinweis: Der Baulinienplan wird nicht angepasst, weil im Rahmen des MP5 weder Baulinien noch Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Orientierende Grundlagen

5. Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand vom 16. März 2026
6. Fachbericht zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss
Entscheidbaum der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland
in der Raumplanung», Stand vom 16. März 2026
7. Masterplan Siloah 2040, Stand vom 03. Juni 2024
8. Mitwirkungseingaben zum MP5, Stand vom 01. Juli 2024
9. Vorprüfungsbericht AGR, 26. November 2025

2. Übergeordnete Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Die Ortsplanung in Massnahmenpaketen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Muri bei Bern wird in Massnahmenpaketen durchgeführt. Die bisher durchgeführten Massnahmenpakete sind unter «Nutzungsplanungsteilrevisionen (NPTR), Massnahmenpakete 1 bis 4» bekannt und beinhalten folgende Hauptinhalte:

Massnahmenpaket 1

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 8. März 2015

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **27. Juli 2015**

- Zonenplankorrekturen (div. kleinere Anpassungen)
- Umsetzung der Gefahrenkarte (Gefahrengebiete)
- Waldfeststellung (verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG beim Eichholzweg ist beschwert und noch nicht rechtskräftig)
- Übertrag des Schutzplans '94 (ökologische und archäologische Schutzobjekte)
- Gebäudetypologie (Festlegen der anrechenbare Gebäudegrundfläche pro Gebiet, siehe Darstellung der Gebiete und Flächenangaben im Zonenplan)

Massnahmenpaket 2

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 25. September 2016

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **5. Januar 2017**

- Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) O «Steinhübeli»
- Vorland Elfenaustrasse (*Planerlassverfahren wäre gemäss Vorprüfungsbericht nicht nötig gewesen*)
- Aussenantennen
- Aktualisierung der Energiebestimmungen im Baureglement
- Revision des Reklamereglement

Massnahmenpaket 3

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 9. Februar 2020

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **10. Dezember 2020**

- Anpassungen Zonenplan / Baureglement, obligatorische Änderungen (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV)
- Anpassungen Baureglement (überobligatorische Änderungen)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Turbenweg»

- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Schürmattstrasse»
- Revision Baulinienpläne Nord und Süd
- Digitaler Zonenplan (*div. kleinere Anpassungen*)

Massnahmenpaket 4

Beschluss durch die Stimmberechtigten am 27. September 2020

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR am **20. Mai 2022** und **2. Februar 2023**

- Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO) «Rütibühl Süd»
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Gemeindehaus»
- Festlegung Gewässerräume
- Revision ZöN-Vorschriften → ausstehend ist die Thematik bzw. Behandlung der Störfallvorsorge (*separates Verfahren*)
- Westliches Zentrum Gümligen (ZPP und UeO) → wurde von den Stimmberechtigten am 27. September 2020 abgelehnt.

2.2 Das Massnahmenpaket 5

Ab Sommer 2023 wird das Massnahmenpaket 5 (MP5) in Angriff genommen: Vorgesehen ist die Anpassung diverser Planungsvorhaben, vor allem im Gemeindebaureglement (GBR) und die Umzonung einiger Grundstücke, die keine gesamtörtlichen Auswirkungen oder Präjudizien für spätere Vorhaben schaffen. Der Bevölkerung werden die einzelnen Planungsgeschäfte zusammengefasst im MP5 vorgelegt.

Massnahmenpaket 5

Das MP5 wird kleiner ausfallen als die vorangegangenen Massnahmenpakete. Im MP5 sollen vornehmlich Regelungen im GBR angepasst werden. Diese Anpassungen betreffen Bestimmungen, die nicht mehr der heutigen Praxis bzw. den kommunalen Bedürfnissen entsprechen und deren Anpassung für den Erhalt der Handlungsfähigkeit der kommunalen Behörden von Bedeutung sind. Zudem werden einzelne Anpassungen aufgrund von geänderten übergeordneten Gesetzgebungen vorgenommen. Wichtige Stichworte beim aktuellen Massnahmenpaket sind Ökologie, Wasserhaushalt, Biodiversität und Luft/Klima. Hinzu kommen einige räumlich klar verortbare Änderungen im Zonenplan.

Im Massnahmenpaket 5 sind somit vornehmlich Änderungen vorgesehen, die aus Sicht der öffentlichen Hand von Bedeutung sind. Ebenfalls umgesetzt werden sollen vereinzelte Planungsvorhaben von Privaten, sofern sie bei näherer Betrachtung mit den Interessen der Gemeinde übereinstimmen.

Das grösste private Planungsvorhaben ist die Weiterentwicklung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) U «Siloah». Die Privatklinik «Siloah» befindet sich in einer Wachstumsphase und hat dementsprechend

zusätzliche räumliche Bedürfnisse. Die Klinik hat zum Umgang ihrer diversen Entwicklungen einen Masterplan ausgearbeitet, mit den Zielen für das 2040. Mehr dazu in Kapitel 6.2. Im Gemeindebaureglement werden die Zonenbestimmungen der ZÖN U „Siloah“ auf Basis des Masterplans angepasst (Art. 62 GBR). Des Weiteren wird im Zonenplan eine Einzoning für die Erschliessung der Blaulichtorganisationen und den Baustellenverkehr vorgesehen. Diese Änderungen werden im separaten Kapitel 6 ausführlich erläutert.

Methodik zur Aufbereitung der MP5

- Das Dossier wurde in zwei Lesungen der Planungs- und Verkehrskommission (PVK) intensiv diskutiert und als Diskussionsgrundlage für den Workshop im Gemeinderat am 5. Mai 2023 freigegeben.
- Der Gemeinderat nahm am 5. Mai 2023 die eingeschlagene Richtung inkl. Zeitplan der Bauverwaltung resp. der PVK zustimmend zur Kenntnis und ergänzte das MP5 mit einigen weiteren Massnahmen.
- Verabschiedung des Dossiers durch die PVK am 21. März 2024 und durch die USK am 09. April 2024.
- Der Gemeinderat hat das Dossier am 15. April 2024 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.
- Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 1. Mai bis 31. Mai 2024.
- Verabschiedung des Dossiers inkl. Mitwirkungsbericht durch die PVK am 21. Juni 2024 und durch die USK am 02. Juli 2024.
- Der Gemeinderat hat das Dossier am 05. August 2024 zur Vorprüfung verabschiedet.
- Überarbeitung des Dossiers nach Vorprüfungsbericht vom 26. November 2025.
- Verabschiedung des Dossiers durch die PVK am 19. Februar 2026.
- Verabschiedung des Dossiers durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage am 16. März 2026.
- Öffentliche Auflage vom 1. April bis 1. Mai 2026.

3. Weitere Planungen in der Gemeinde Muri bei Bern

3.1 Sonstige laufende Planungen

In der Gemeinde Muri bei Bern bestehen diverse laufende Arealentwicklungen. Diese sind Planungsvorhaben, welche seit längerem bearbeitet werden. Sie haben eine (teils grosse) räumliche und strategische Relevanz für die Gemeinde, werden aber wie bisher unabhängig des MP5 behandelt, es werden keine Präjudize geschaffen.

Uferschutzplanung «Aare»

Die Uferschutzplanung (USP) «Aare» entlang des gesamten Aareverlaufs in der Gemeinde Muri bei Bern befindet sich seit einiger Zeit in Erarbeitung. Momentan wird der kantonale Wasserbauplan aktualisiert, dieser wird voraussichtlich bis im Sommer 2024 vorliegen. Sobald der kantonale Wasserbauplan vorliegt, werden die Arbeiten an der derzeit deswegen sistierten USP wieder aufgenommen.

Störfallvorsorge in ZÖN J, P und S

Zusammen mit der Revision der Vorschriften der ZÖN J «Werkhof Seidenberg», P «Sportanlage Füllerich» und S «Schul- und Sportanlage Allmendingenweg» wurde die Revision der Vorschriften der ZÖN U «Siloah» von der Genehmigung des Massnahmenpakets 4 ausgenommen. Dies, weil das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge in Bezug auf diese Gebiete als nicht abgeschlossen beurteilte. Die in diesem Zusammenhang nötige Teiländerung der ZÖN J, P und S wurde in einem separaten Planungsverfahren vollzogen, die Genehmigung durch das AGR erfolgte am 19. Dezember 2024. Weiterführende Abklärungen ergaben ausserdem, dass für die ZÖN U «Siloah» keine ergänzenden Bestimmungen zur Störfallvorsorge im Gemeindebaureglement erforderlich sind.

Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG)

Nach der negativen Volksabstimmung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Westliches Zentrum Gümligen» vom 27. September 2020 wurde der Masterplan neu aufgestellt und ein reduzierter Planungssperimeter der ZPP «Zentrum Gümligen Ost» in die öffentliche Mitwirkung geschickt. Am 21. Februar 2025 wurde die Planungsvorlage dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.

Entwicklung «Tannental»

Der Masterplan zur Entwicklung Tannental soll je nach Interesse der betroffenen Grundeigentümerschaften ganz oder teilweise grundeigentümergebunden in der Ortsplanung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Aufgrund der Dimensionen des Gebiets, der offenen Fragen zur Erschliessung und zum Waldabstand sowie der nicht abschliessend geklärten Nutzungsbedürfnisse der Grundeigentümerschaften sind jedoch noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

Zentrumsentwicklung Muri «Fünf-Egg»

Für die Zentrumsentwicklung Muri «Fünf-Egg» wurde eine Testplanung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Masterplan festgehalten.

	Im 2024 konnte die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Fünf-Egg» (vier Sektoren) sowie zwei Überbauungsordnungen (Sektoren B + D) in die öffentliche Mitwirkung geschickt werden. Am 06. September 2024 wurde die Planungsvorlage dem AGR zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 18. Februar 2026.
UeO «Schürmattstrasse»	Die UeO «Schürmatt» ist in Erarbeitung. Das Rechtsetzungsverfahren wird wie üblich individuell bearbeitet. Die UeO hat keine Auswirkungen auf das MP5, da der Gemeinderat diese selbst beschliessen kann.
Entwicklung «Sardi Nord»	Für das Gebiet «Sardi Nord» soll, wie z.B. für das Gebiet «Schürmattstrasse» eine Überbauungsordnung erlassen werden. Die Entwicklungsvorstellungen werden derzeit von der Grundeigentümerschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet. Falls die künftige Entwicklung bis zur Inangriffnahme des MP6 geklärt ist, kann die UeO allenfalls im Rahmen des MP6 erlassen werden.
Teiländerung der ZöN Y «Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse» (Art. 62 GBR)	Die Gemeinde hat sich entschieden ein kommunales Fernwärmenetz umzusetzen, dazu wurden verschiedene Standorte geprüft. Die Variante «Kreislaufwirtschaft Feldstrasse» bietet den geeignetsten Standort und beinhaltet die Planung eines Kompetenzzentrums für Entsorgung und Kreislaufwirtschaft sowie eine Holzheizzentrale. Für die zusätzliche Nutzung benötigt es eine Anpassung der ZöN Y «Öffentliche Transportbetriebe Feldstrasse» (Art. 62 GBR). Die Zweckbestimmung soll in einem geringfügigen Verfahren ergänzt werden um die Nutzung der Holzheizzentrale für die kommunale Fernwärmeversorgung mit erneuerbaren Energien und um das Kompetenzzentrum Entsorgung und Kreislaufwirtschaft. Die Teiländerung wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.02.2024 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Am 12. Dezember 2025 wurde die geänderte ZöN Y vom AGR genehmigt.

3.2 Themenübersicht

Die Koordination der einzelnen Massnahmen innerhalb des MP5, sowie massnahmenpaketübergreifend, erfordert eine differenzierte Behandlung der unterschiedlichen planungsrelevanten Themen wie Raumordnung, Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. Je nach Komplexität und Tiefgang der einzelnen Massnahmen sind andere Themen relevant. Dementsprechend werden diese in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen Massnahmen erläutert oder eben nicht. Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick, wie und wo in diesem Bericht innerhalb der einzelnen Massnahmen die unterschiedlichen Themen abgehandelt werden.

Nicht relevant / nicht speziell erläutert

Erläuterung im Planungsbericht

Weiterführende Abklärungen (in nachfolgenden Planungen)

		Waldgrenze (Kap. 4.1)	ZöN Z (Kap. 4.1)	ZöN K (Kap. 4.3)	Ortsbildschutzzone (Kap. 4.4)	Arbeitsplatzonen (Kap. 4.5)	Zentrumszone (Kap. 4.6)	Kommunale Natur- schutzobjekte (Kap. 4.7)	ZöN U «Siloah» (Kap. 6)
1	Raumordnung								
1.1	Abstimmen raum- wirksamer Tätigkei- ten	x	x		x			x	x
1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens			x	x	x	x	x	x
1.3	Wohnqualität						x		
1.4	Naturgefahren								
1.5	Schutz Orts- und Landschaftsbild	x			x			x	x
1.6	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz							x	x
1.7	Schutz Kulturland							x	x
1.8	Wald	x	x						
1.9	Verkehr				x	x	x	x	x
1.10	Ver- und Entsor- gung				x	x		x	x
1.11	Energie				x	x		x	x
2	Umwelt								
2.1	Lärm					x	x	x	x
2.2	Luft							x	x
2.3	Erschütterungen					x	x		
2.4	Boden								
2.5	Strahlung					x	x		
2.6	Gewässer								

		Waldgrenze (Kap. 4.1)	ZöN Z (Kap. 4.1)	ZöN K (Kap. 4.3)	Ortsbildschutzzone (Kap. 4.4)	Arbeitsplatzonen (Kap. 4.5)	Zentrumszone (Kap. 4.6)	Kommunale Natur- schutzobjekte (Kap. 4.7)	ZöN U «Siloah» (Kap. 6)
2.7	Lichtverschmutzung								
2.8	Klima								
2.9	Störfallvorsorge				x	x	x		
3	Wirtschaft								
3.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirt- schaftsentwicklung							x	x
3.2	Investitionen öffent- liche Hand								
3.3	Mehrwertabschöp- fung	x	x	x	x	x	x		
3.4	Investitionen durch Private							x	x
3.5	Standortfaktoren							x	x
4	Gesellschaft								
4.1	Gentrifizierung								
4.2	Segregation								
5	Verfahren								
5.1	Geringfügiges Ver- fahren								

Tabelle 1: Anpassungen im MP5 mit räumlichem Bezug

		Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 42 GBR	Art. 62 GBR	Art. 63 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
1	Raumordnung																
1.1	Abstimmen raumwirk- samer Tätigkeiten														x	x	x
1.2	Haushälterische Nutzung des Bodens							x				x	x				

		Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 42 GBR	Art. 62 GBR	Art. 63 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
1.3	Wohnqualität	x						x	x				x				
1.4	Naturgefahren							x				x					
1.5	Schutz Orts- und Landschaftsbild		x		x	x		x									
1.6	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz										x						
1.7	Schutz Kulturland		x														
1.8	Wald																
1.9	Verkehr	x					x						x				
1.10	Ver- und Entsorgung																
1.11	Energie									x	x						
2	Umwelt																
2.1	Lärm												x				
2.2	Luft																
2.3	Erschütterungen																
2.4	Boden		x						x			x					
2.5	Strahlung																
2.6	Gewässer											x					
2.7	Lichtverschmutzung										x						
2.8	Klima	x	x	x	x	x						x					
2.9	Störfallvorsorge												x			x	x
3	Wirtschaft																
3.1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung																
3.2	Investitionen öffentliche Hand														x		
3.3	Mehrwertabschöpfung																

		Art. 8 GBR	Art. 10 GBR	Art. 10a GBR	Art. 11 GBR	Art. 12 GBR	Art. 13 GBR	Art. 16 GBR	Art. 26 GBR	Art. 38 GBR	Art. 38a GBR	Art. 38b GBR	Art. 42 GBR	Art. 62 GBR	Art. 63 GBR	Art. 67 GBR	Art. 76.2 GBR
3.4	Investitionen durch Private																
3.5	Standortfaktoren																
4	Gesellschaft																
4.1	Gentrifizierung																
4.2	Segregation																
5	Verfahren																
5.1	Geringfügiges Verfahren																

Tabelle 2: Anpassungen im MP5 im Gemeindebaureglement

Hinweis: Die Art. 10, 11 und 16 wurden im Rahmen des MP3 bereits angepasst, dessen Genehmigung 5 Jahre zurückliegt. Bezüglich Planbeständigkeit lässt sich festhalten, dass erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, denen mit den aktuellen Anpassungen Rechnung getragen wird. So liegen neue Empfehlungen des BAFU vor: Gemäss der Richtlinie des BAFU für die Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsraum von 2023 sollen mindestens 15% für den ökologischen Ausgleich (Hecken, Bäume etc.) reserviert werden. Zudem schlägt die Richtlinie vor, dass entsprechende Artikel bezüglich gebietsfremder Organismen, Fassadenbegrünung, Vernetzung etc. in das Baureglement aufgenommen werden. Die Gemeinde Muri folgt den neuen Empfehlungen des BAFU und will diese in ihrem Baureglement verankern. Gleichzeitig setzt die Gemeinde damit Artikel 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) um. Bei der letzten Überarbeitung der Ortsplanung lag diese Grundlage noch nicht vor. Zudem hat die Gemeinde Muri bei der Erarbeitung der ökologischen Infrastruktur (2025) festgestellt, dass in der Gemeinde vor allem ein Defizit bei den mosaikartigen Lebensräumen (Hecken, Bäume, Kleinstrukturen etc.) besteht. Dieses Defizit soll über die verstärkte Verankerung des ökologischen Ausgleiches im GBR angegangen werden.

Folgende Artikel wurden ebenfalls angepasst, aufgrund der minimalen Änderungen werden sie nicht in der Tabelle oberhalb verortet.

- Art. 1a: Neuer Artikel bzgl. Ziel und Zweck des Baureglements.
- Art. 4: Anpassung Verweis auf übergeordneten Erlass.

- Art. 5: Anpassung der Nummerierung und Beschriftung im Randtext.
- Art. 6: Anpassung der Nummerierung und Beschriftung im Randtext.
- Art. 25.1: Anpassung Verweis auf übergeordneten Erlass.
- Art. 43: Konkretisierung. Prostitutionsgewerbe und ähnliche Nutzungen sind in der Arbeitsplatzzone A1 nicht zulässig. Aufhebung Satz zum Parkplatzreglement.
- Art. 50: Hängt zusammen mit der Anpassung ZöN Z (Kap. 4.1 und 5.15).
- Art. 70.3: Konkretisierung. Standortgerechte und vorwiegend heimische Arten.
- Art. 70.7: Konkretisierung der Trockenstandorte. Ergänzung artenreicher Fromentalwiesen und Vernetzungsflächen.
- Art. 70.11: Einheitliche Formulierung, gemeinderätliche Richtlinien.
- Art. 71: Anpassung Verweis auf übergeordneten Erlass.
- Art. 86: Anpassung Verweis auf übergeordneten Erlass.
- Anhang VI: Anpassung der Liste der kommunalen Schutzobjekte.

3.3 Termine

Für die Erarbeitung des MP5 gilt approximativ folgender Terminplan:

Verfahrensschritt	Zeithorizont
Vorarbeiten in der Gemeindeverwaltung und im Gemeinderat (GR)	3. bis 4. Quartal 2023
Entwurf Planungsinstrumente	3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024
Verabschiedung zur Mitwirkung und Vorprüfung durch den GR	2. Quartal 2024
Öffentliche Mitwirkung und kt. Vorprüfung	2. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025
Vorprüfungsbericht (inkl. Bereinigung)	4. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2026
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den GR	1. Quartal 2026
Öffentliche Auflage	2. Quartal 2026
Einspracheverhandlungen	2. Quartal 2026
Beschlussfassung durch den GR z.Hd. Parlament	anschliessend
Beschlussfassung durch das Parlament z.Hd. der Urnenabstimmung (geplant)	15.09.2026
Urnenabstimmung (geplant)	29.11.2026
Beschwerdefrist	anschliessend
Genehmigung durch das AGR	anschliessend

Für das weitere Vorgehen nach der öffentlichen Auflage (Beschlüsse Gemeinderat, Urnenabstimmung, Genehmigung), kann noch kein Zeithorizont genannt werden, da dieser zum jetzigen Zeitpunkt zu ungewiss ist.

4. Die Änderungen im Zonenplan

4.1 Anpassung der statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne)

Ausgangslage / Zielsetzung

Für die Waldfeststellungen bestehen 23 Detailpläne. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Detailplan bei den Parzellen Nrn. 1258 und 1432 (Plan Nr. 10), bei dem die Waldfeststellung nicht korrekt umgesetzt wurde. Im Rahmen des MP5 werden der Waldfeststellungsplan und der Zonenplan angepasst.

Parzelle Nr. 1258

Den Stein ins Rollen brachte die Waldabteilung mit Schreiben vom 10. Dezember 2020. Damals hat die Waldabteilung festgestellt, dass auf der Parzelle Nr. 1258, Waldriedstrasse 23 eine Gartenanlage mit diversen Kleinbauten eingerichtet wurde (ca. 450 m²). Entsprechend hat sie die Baupolizeibehörde der Gemeinde aufgefordert für die vermeintlich illegal erstellte Anlage die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in die Wege zu leiten. Konfrontiert mit der Aufforderung der Waldabteilung hat das Besitzerpaar den langen andauernden Zustand der Gartenanlage ins Feld geführt und eine Ortsbegehung mit der Behörde eingefordert. An dieser konnte glaubhaft dargelegt werden, dass auf der Parzelle Nr. 1258 zum Zeitpunkt der Waldfeststellung kein Wald existiert hat. Im Nachgang zur Sitzung wurde der Foto- und Videobeweis dazu erbracht. Mit abschliessendem Schriftenwechsel der Waldabteilung vom 30. April 2021 wurde festgehalten:

- a) dass die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2013 festgelegte verbindliche Waldgrenze nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Die Waldgrenze wurde im Garten der Parzelle Nr. 1258 festgehalten, obwohl der Garten nachweislich seit 2005 in seiner heutigen Ausdehnung Bestand hat.
- b) dass in der Ortsplanungsrevision 1994 die Fläche als Wald / Parkwald jedoch ohne verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG eingetragen wurde.
- c) dass im Regierungsratsbeschluss vom 12.01.1932 die genannte Fläche per Rodungsbewilligung aus dem Waldareal entlassen und andernorts Ersatz geleistet worden ist.
- d) dass die Festlegung 2013 ohne Berücksichtigung der effektiven Verhältnisse im Feld erfolgt ist.

Daher hat die Waldabteilung Hand geboten für die Korrektur des fälschlich erfolgten Eintrags. Sie hat auch darauf hingewiesen, dass die Korrektur in ein nächstes Massnahmenpaket von Änderungen der Nutzungsplanung erfolgen soll.

Die heute rechtskräftige statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG auf der Parzelle Nr. 1258 wird daher gemäss den obigen Erläuterungen korrigiert.

Parzelle Nr. 1432

Im Bereich des Friedhofs auf der Parzelle Nr. 1432 hat die Waldabteilung ebenfalls im Jahr 2020 eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für die hinter den verbindlichen Waldgrenzen befindenden Anlagen (Mulde, Abstellplatz, Gartenplatten) gefordert. Anlässlich einer Begehung im Jahr 2021 wurde festgestellt, dass die Anlagen bereits seit mindestens 2004 im besagten Bereich stehen und eine Zweckentfremdung des Waldareals schon vor der Festlegung der verbindlichen Waldgrenzen im Jahr 2015 Bestand hatte. Die im Jahr 2015 durchgeführte Waldfeststellung hätte also dieser Situation Rechnung tragen oder damals eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erfolgen müssen. Gemäss Art. 46 Abs. 3 BauG kann nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass zwischen der ersten möglichen Feststellung und der Beanstandung mehr als 5 Jahre vergangen sind. Es besteht kein Zweifel, dass mit der Beanspruchung von Waldareal öffentliche Interessen tangiert wurden. Offensichtlich und gestützt auf die früher an Ort festgehaltenen Grundnutzungen wurden diese öffentlichen Interessen aber nicht als zwingend angesehen bzw. angebracht. Gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV und Art. 9 BV) ist somit die Einforderung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht (mehr) möglich.

Die Waldabteilung hat aus diesem Grund auch in diesem Fall festgehalten, dass die Festlegung der Waldgrenze in diesem Bereich als falsch anzusehen ist und in einem Massnahmenpaket der Nutzungsplanung korrigiert werden soll. Auf der Parzelle Nr. 1432 wird daher die Waldgrenze verschoben und der Muldenstand sowie Wendeplatz werden somit nicht mehr der Waldfläche zugewiesen.



Abbildung 1: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 2: Parzellen Nr. 1258 (links) und 1432 (rechts), Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff 17.07.2023

Vorgehen / Abklärungen

Die Parzelle Nr. 1258 befindet sich heute grösstenteils innerhalb des Waldabstandes (Bauten und Anlagen haben grundsätzlich gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes KWaG einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten), wodurch bereits bis anhin keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit bestand. Es darf festgestellt werden, dass bei richtigem Eintrag der Waldgrenze im Jahr 2013 der Eigentümerschaft weder ein Mehrwert noch Vereinbarungen zur Sicherung der Verdichtung einverlangt worden wären.

Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan

Im Zonenplan Ausschnitt 4 werden die Flächen, die nicht mehr dem Wald zugeteilt sind, auf der Parzelle Nr. 1258 der Landhauszone (WL) und auf der Parzelle Nr. 1432 der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) H «Friedhof mit Aufbahrungs- und Abdankungshalle, Seidenberg» zugeteilt. Im Detailplan Nr. 10a wird die neue statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt. Diese wird als Hinweis in den Zonenplan übertragen (Waldfeststellung der Parzellen Nrn. 1258 und 1432).

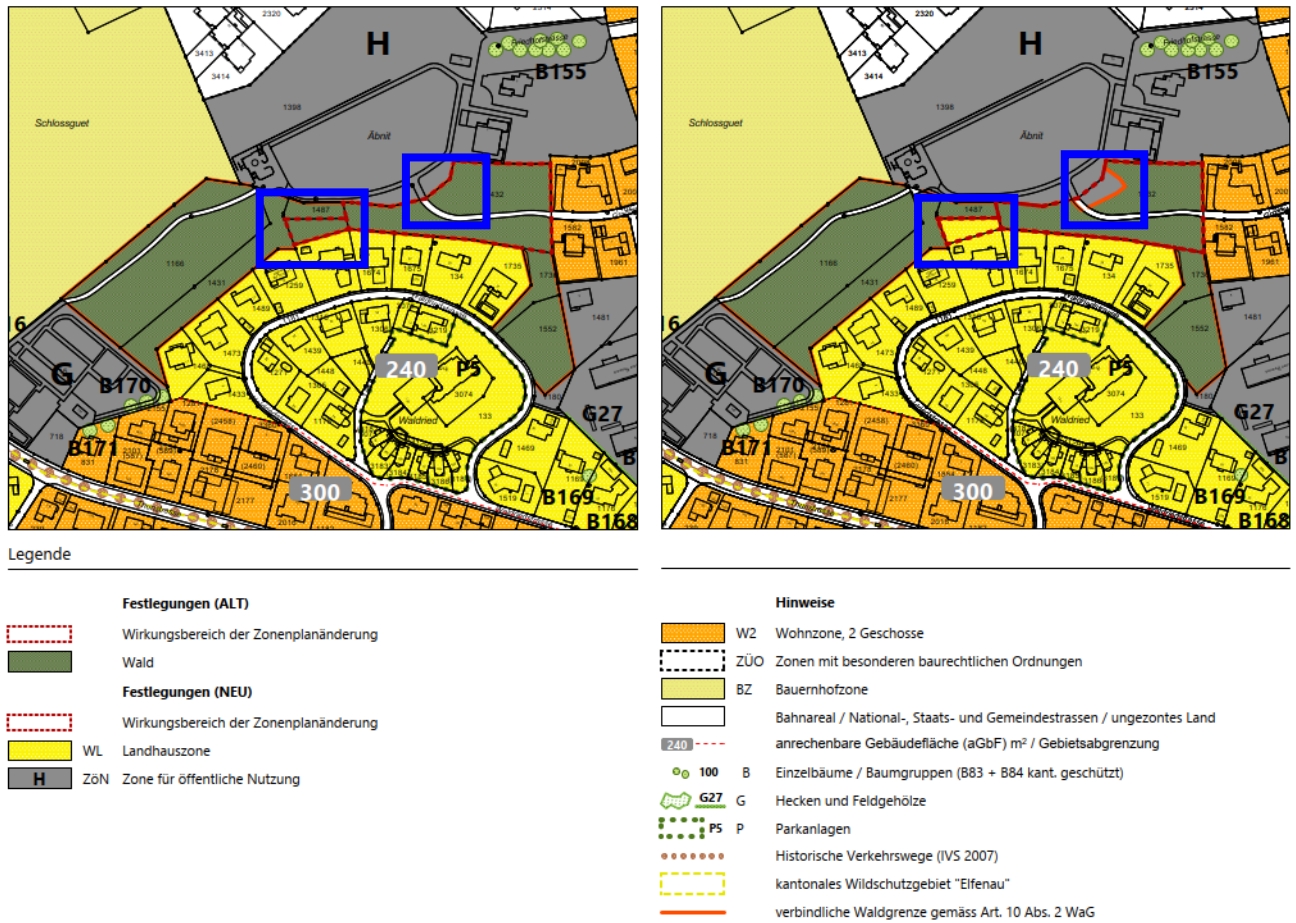
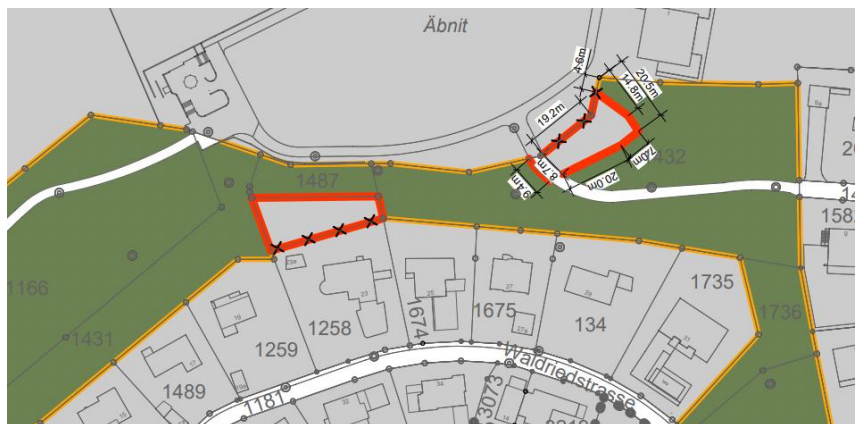


Abbildung 3: Rechtsgültige Zonierung, Parz. Nrn. 1258 und 1432
(TZP Ausschnitt 4)

Abbildung 4: Neue Zonierung, Parz. Nrn. 1258 und 1432
(TZP Ausschnitt 4)

Die Parzellen Nrn. 1258 und 1432 erhalten eine neue statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG.



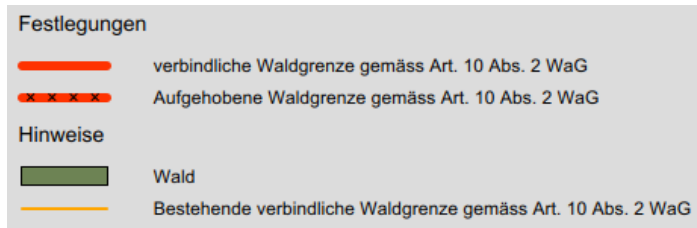


Abbildung 5: Detailplan Nr. 10a (Waldfeststellung der Parz. Nrn. 1258 und 1432)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die Anpassung bedingt keine Änderung im GBR.

4.2 ZöN Z (Egghölzliweg, Moosstrasse und Tannental)

Ausgangslage / Zielsetzung

Derzeit gibt es an drei verschiedenen Standorten in der Gemeinde eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) für Notunterkünfte, namentlich in den Gebieten der ZöN Z «Egghölzliweg», «Moosstrasse» und «Tannental». Wegen zusätzlichen resp. unterschiedlichen Nutzungen in den verschiedenen Gebieten wird die ZöN Z in die ZöN Z1, Z2 und Z3 aufgeteilt.

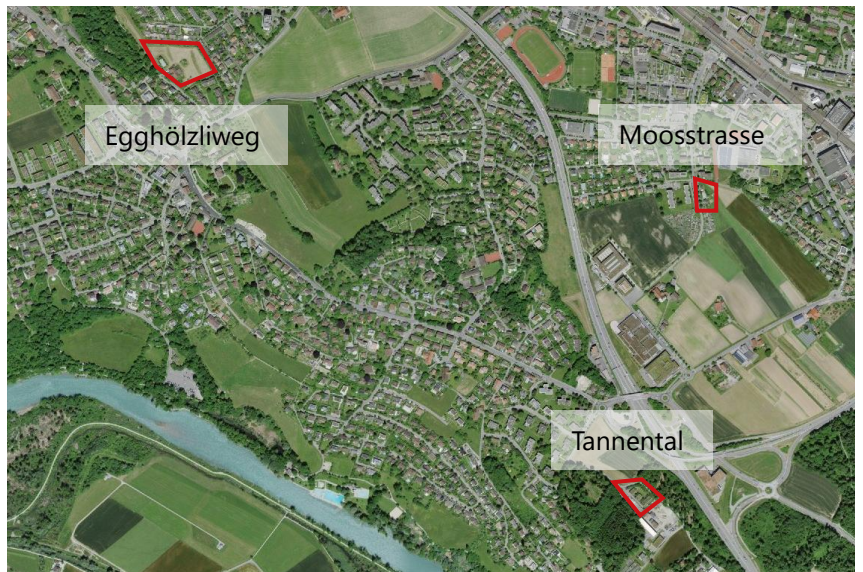


Abbildung 6: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 7: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23 |
Links: Egghölzliweg, Mitte: Moosstrasse, rechts: Tannental

ZöN Z1 «Egghölzliweg»

Die ZöN Z1 «Egghölzliweg» wird beibehalten, aber das Nutzungsspektrum wird erweitert, so dass für dieses Gebiet eine grössere Nutzungsfreiheit als heute besteht. Das Areal wird heute als Puffer zwischen Wald und Thorackersiedlung und als Grünbereich mit bestehender Bau- und Grünsubstanz (teilweise geschützt) wahrgenommen. Dieser Charakter soll unbedingt beibehalten werden. Ziel der Änderung ist, die bisher landwirtschaftliche Nutzung für Freizeitaktivitäten wie Familiengärten und Kleintierhaltung zu öffnen und die brachliegenden Flächen innerhalb des Ökonomiegebäudes zu nutzen. Eine gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Tierhaltung wird in keiner Weise angestrebt. Allerdings muss es möglich sein, den Unterhalt extensiv genutzter Arealteile durch eine sporadische Bestossung / Beweidung durch Lamas, Schafe und dgl. sicherzustellen.

Die ZöN Z1 wird mit der Nutzung Schul- und Gemeinschaftsräume, Grün- und Spielanlagen, Familiengärten und Räume für deren Unterhalt ergänzt, somit werden die heutigen Nutzungen gesichert. Die Nutzung Notunterkunft wird gestrichen. Bisher waren in der ZöN Z neben der Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten lediglich Ersatzbauten zulässig. Künftig sollen auch Kleinbauten mit engem räumlichem Bezug zu den bestehenden Bauten möglich sein, damit die angestrebte Zweckbestimmung realisiert werden kann. Der heutige Anteil der Grünfläche liegt bei rund 90%. Um einen Spielraum für künftige Kleinbauten, Spielflächen und Durchwegung des Areals zu erhalten, wird die Bestimmung zur Grünflächenziffer auf min. 75% festgesetzt. Sie entspricht der vormaligen Bestimmung, wie sie in der Landhauszone gegolten hat.

ZöN Z2 «Moosstrasse»

Die ZöN Z2 «Moosstrasse» wird grösstenteils beibehalten, nur das Nutzungsspektrum soll erweitert werden, so dass für dieses Gebiet eine grössere Nutzungsfreiheit als heute besteht. Es sollen künftig auch Neubauten möglich sein und nicht nur wie bisher Ersatzbauten. Weiter wird die ZöN Z2 mit der Nutzung Spiel- und Sportanlagen, Familiengärten, Vereinsbauten ergänzt. Die Nutzung Notunterkunft wird gestrichen.

ZöN Z3 «Tannental»

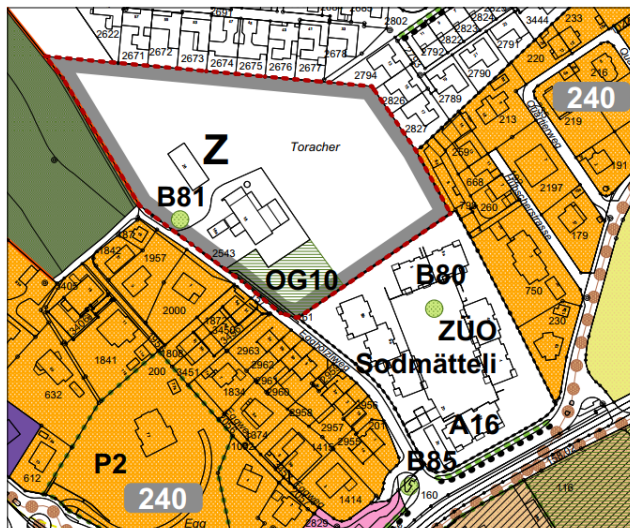
Im Gebiet «Tannental» soll eine Anhebung der Personenbelegung von 60 Personen gemäss der heutigen Zonenbestimmung auf künftig 100 Personen vorgenommen werden. Die bestehende Baute verfügt über 25 Zimmer, in denen jeweils max. vier Personen wohnen können. Eine höhere Personenbelegung in den bestehenden Bauten ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich.

Möglich sind wie bisher Ersatzneubauten sowie die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen. Auch die Höhen entsprechen der heutigen Bestimmung. Die anrechenbare Gebäudefläche

(aGbF) beträgt bereits heute bei einem Gebäude 283 m². Daher wird die maximale aGbF neu auf 300 m² gesetzt.

Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan

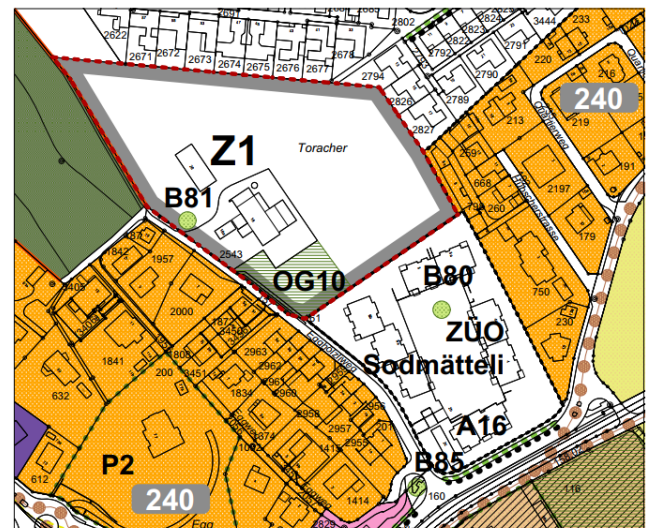
Im Zonenplan Ausschnitt 1, 2 und 3 wird einzig die bisherige Bezeichnung der ZöN «Z» in die ZöN «Z1», «Z2» und «Z3» angepasst.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	E Erhaltungszone
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	Ortsbildschutzzone

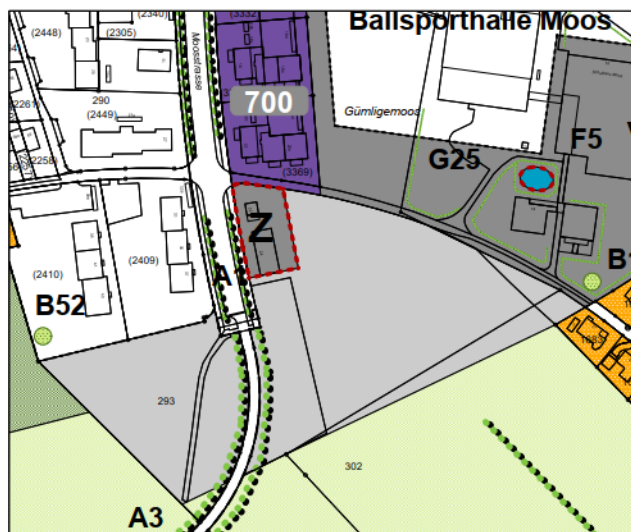
Abbildung 8: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Egghölzliweg (TZP Ausschnitt 1)



Hinweise

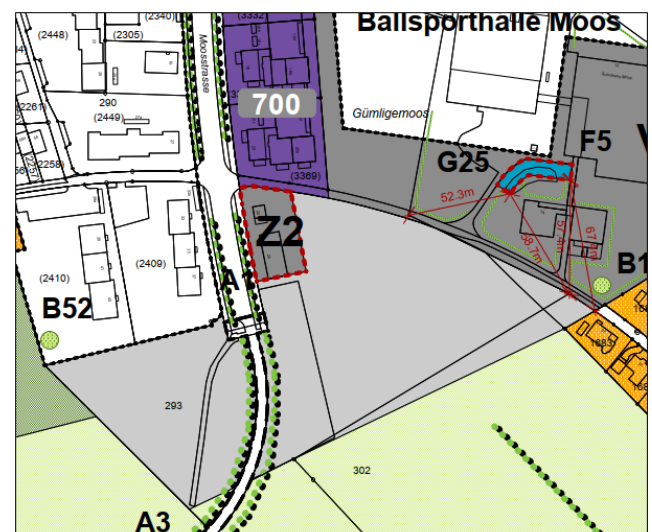
	BZ Bauernhofzone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	P2 P Parkanlagen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	kantonales Wildschutzgebiet "Elfenau"

Abbildung 9: Neue Zonierung, ZöN Egghölzliweg (TZP Ausschnitt 1)



Legende

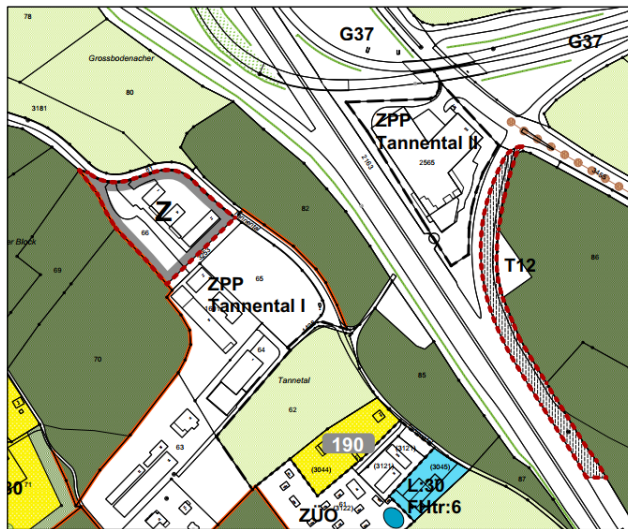
Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	F Feuchtstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	F Feuchtstandorte
	Vermassung

Abbildung 10: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Moosstrasse
(TZP Ausschnitt 2)

Hinweise

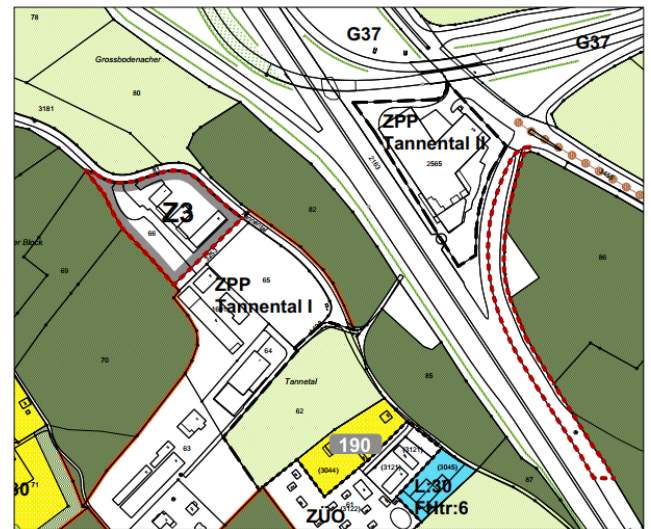
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	G Hecken und Feldgehölze

Abbildung 11: Neue Zonierung, ZöN Moosstrasse
(TZP Ausschnitt 2)



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
	Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Hinweise	
	Landhauszone
	Arbeitsplatzzone A2
	Zone mit Planungspflicht

Abbildung 12: Rechtsgültige Zonierung, ZöN Tannental
(TZP Ausschnitt 3)

Hinweise

	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	Grünzone
	Landwirtschaftszone
	Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	G Hecken und Feldgehölze
	F Feuchtstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 13: Neue Zonierung, ZöN Tannental
(TZP Ausschnitt 3)Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die vorgenommenen Änderungen können dem Gemeindebaureglement (Art. 50 und Art. 62 GBR) entnommen werden. Im vorliegenden Bericht wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

4.3 ZöN K (Pfarrhaus Bellevuestrasse)

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Kirchgemeinde Muri-Gümligen beantragt eine Umzonung ihrer Parzelle Nr. 1667 von der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN K in die 2-geschossige Wohnzone (W2). Dies entspricht der bestehenden Zonierung der umliegenden Parzellen.



Abbildung 14: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 07.01.2026

Vorgehen / Abklärungen

Die Zweckbestimmung der ZöN K gemäss GBR lautet «Pfarrhaus Bellevuestrasse». Das Pfarrhaus wird seit vielen Jahren nicht mehr als Pfarrhaus gebraucht und wird seither von verschiedenen sozialen Organisationen genutzt. Diese werden nicht mehr länger an diesem Standort festhalten, wodurch keine öffentliche Nutzung mehr gegeben ist. Darum soll eine Umzonung von der ZöN in die W2 stattfinden.

Die baupolizeilichen Masse der rechtsgültigen ZöN K entsprechen denjenigen der W2 in diesem Gebiet. Es gilt neu eine Grünflächenziffer von 35%.

Die Parzelle liegt mitten in einem relativ homogenen Wohnquartier. Die bestehende Bebauung gliedert sich bezüglich Orientierung zur Strasse, Vorbereich und rückliegendem Garten in die Quartiertypologie ein.

Da die Umzonung auf der betroffenen Parzelle vollumfänglich von einer bestehenden W2 mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 240 m² umgeben ist, kann aus Sicht der Gemeinde Muri bei Bern keine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) pro Raumtyp gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» vorgeschrieben werden. Das Interesse der Gemeinde, dass die Liegenschaft bzw. die Parzelle für Wohnen im Rahmen der umliegenden Parzellen genutzt wird und so ein verträgliches Quartierbild bestehen bleibt, überwiegt gegenüber einer höheren Dichte auf einer einzelnen Parzelle

in einem bebauten und intakten Quartierbild. Die anrechenbaren Gebäudeflächen wurden aufgrund einer ortsbaulichen Studie quartierspezifisch festgelegt, wodurch eine ortsbaulich stimmige und quartierverträgliche Körnigkeit sichergestellt wird. Bei einer minimalen GFZo von 0.8 müssten auch die baupolizeilichen Bestimmungen auf dieser betroffenen Parzelle entsprechend erhöht werden, was in diesem Einzelfall unverhältnismässig und willkürlich erscheint. Aus diesen Gründen ist die Festlegung einer Minstdichte in diesem Fall nicht zweckmässig, weshalb darauf verzichtet wird. Im Rahmen des nächsten Massnahmenpakets (MP 6) der (laufenden Nutzungsplanungsteilrevisionen (NPTR) werden die siedlungstypologischen Dichten über das gesamte Gemeindegebiet hinweg hinsichtlich einer qualitätsvollen Innenentwicklung überprüft.

Planungsmehrwert

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt über ein Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR). Dieses regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen. Im Grundsatz bezieht sich das Reglement auf Art. 42 ff. BauG, wonach insbesondere die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten) als Planungsvorteil gilt.

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

Abgaben werden bei einer Einzonung ab einem Mehrwert von CHF 20'000.- erhoben (Art. 142 a Abs. 4 BauG). Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf den Freibetrag von CHF 40'000.- übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

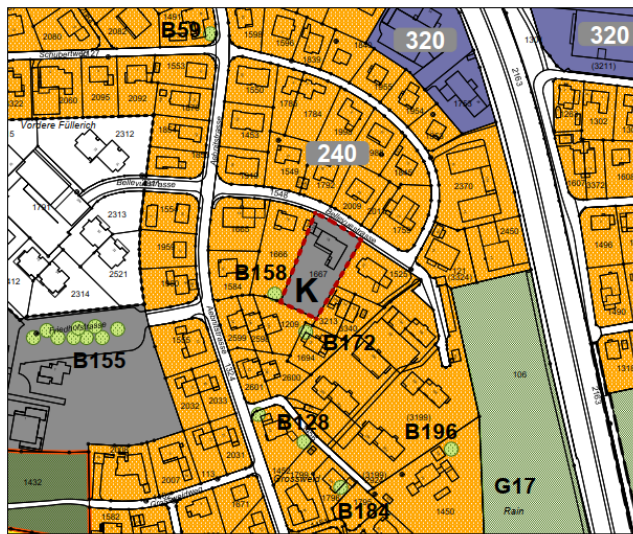
Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt bei einer Einzonung mit der Überbauung oder der Veräusserung, bei einer Um- und Aufzonung mit der Überbauung ein.

Gemäss Art. 142b BauG entspricht die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung dem Mehrwert.

Die Umzonung von der ZöN K in die W2 wurde mit einem Spezialisten der Mössinger Immobilien AG hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft. Die Voraussetzungen für den Ausgleich des Planungsmehrwerts sind in diesem Fall nicht erfüllt, es wird keine Mehrwertabgabe fällig.

Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan

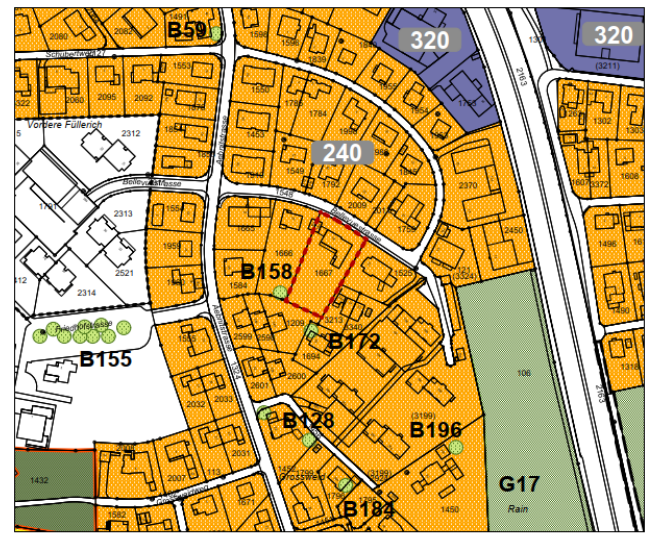
Im Zonenplan Ausschnitt 9 wird dargestellt, wie die Parzelle Nr. 1667 von der ZöN K in die W2 umgezont wird.



Legende

Festlegungen (ALT)	
 	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
K	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
Festlegungen (NEU)	
 	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
W2	Wohnzone, 2 Geschosse

Abbildung 15: Rechtsgültige Zonierung, ZÖN K
(TZP Ausschnitt 9)



Hinweise

WG2	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
H	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
G	Grünzone
ZÜO	Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
 	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
240	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m2 / Gebietsabgrenzung
● 100 B	Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
Wald	Wald

Abbildung 16: Neue Zonierung, W2
(TZP Ausschnitt 9)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Für die Parzelle Nr. 1667 gelten neu die Bestimmungen der W2 gemäss Art. 39 GBR. Die ZöN K in Art. 62 wird aufgehoben.

4.4 Einzonung Parzelle Nr. 858 in die Ortsbildschutzzone

Ausgangslage / Zielsetzung

Das Gebiet des nicht mehr aktiven Landwirtschaftsbetriebs soll von der Bauernhofzone (BZ) in die Ortsbildschutzzone eingezont werden. Es ist heute fast vollumfänglich von Bauzone umgeben. Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 858 ist die Burgergemeinde Bern.

Es ist festzuhalten, dass gemäss kantonaler Praxis nicht mehr aktive Landwirtschaftsbetriebe, die an mehreren Seiten an die Bauzone grenzen, der Bauzone zugeteilt werden können.



Abbildung 17: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

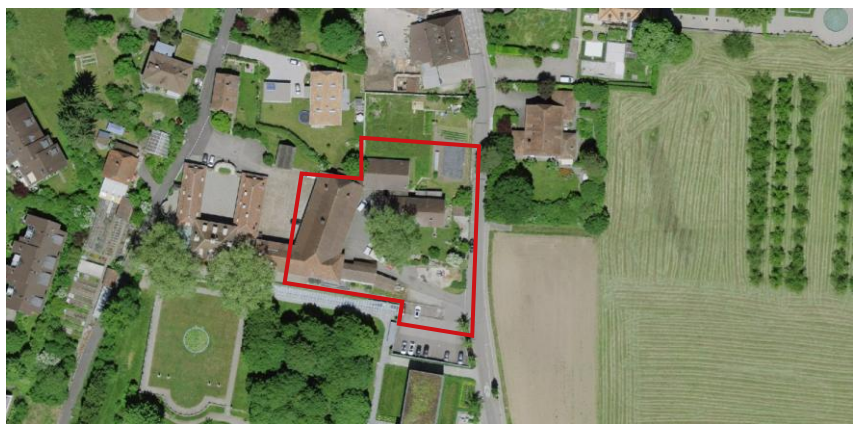


Abbildung 18: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

Vorgehen / Abklärungen

Bei der Weiterentwicklung der Bauten ist – unabhängig der Grundnutzung – zu beachten, dass die raumwirksamen Tätigkeiten abgestimmt sind und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt. Dies ist insbesondere auf der Parzelle Nr. 858 der Fall, da die Gebäude Nrn. 11 und 13 im Bauinventar als erhaltenswert klassifiziert sind. Die Bauten sind Bestandteil eines historischen Hofguts, weshalb eine Umzonung in die Ortsbildschutzzone gerechtfertigt ist. Diese bezweckt gemäss Art. 65 GBR den umfassenden Schutz der historisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung wie Gärten und Parkanlagen und die Freihaltung ihrer Umgebung zum Schutze ihrer Fernwirkung.

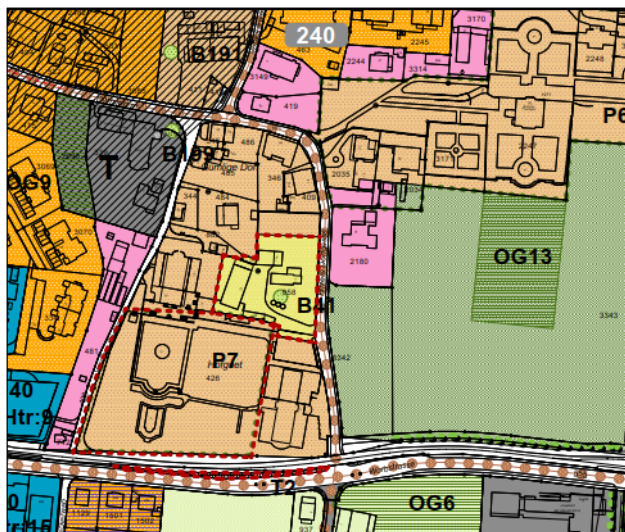
Im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans wird für Umzonungen eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) pro Raumtyp verlangt. In Ortsbildschutzgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Bei der vorliegenden Umzonung handelt es sich um eine Parzelle mit zwei erhaltenswerten Gebäuden, die neu in eine Ortsbildschutzzone umgezont werden sollen. In dieser sind nur Neubauten zugelassen, die der Bewirtschaftung und Pflege der Schutzzone dienen. Aus diesen Gründen ist die Festlegung einer Minstdichte in diesem Fall nicht zweckmässig, weshalb darauf verzichtet wird.

Die Umzonung von der Bauernhofzone in die Ortsbildschutzzone wurde mit einem Spezialisten gem. dem Reglement über den Ausgleich von

Planungsmehrwerten (MWAR) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft (siehe Kapitel 4.3). Die Voraussetzungen für den Ausgleich von Planungsmehrwerten sind in diesem Fall nicht erfüllt, es wird keine Mehrwertabgabe fällig. Die aufgrund dieser Umzonung erfolgte Wertsteigerung ist tiefer als der von der Gemeinde festgelegte Freibetrag von CHF 40'000 gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Art. 3 Abs. 3).

Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

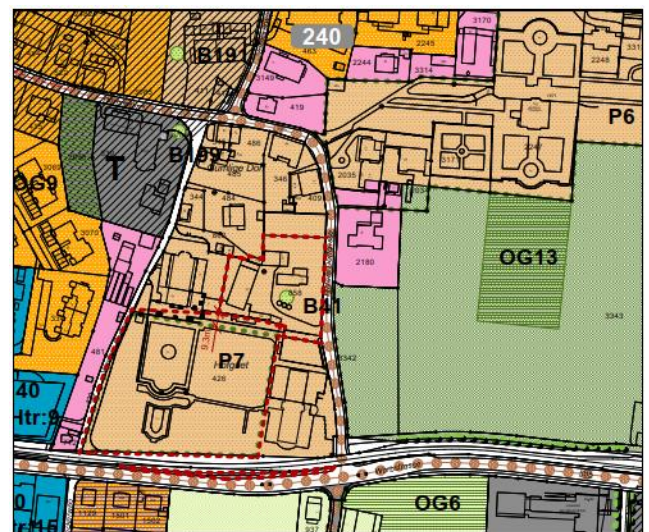
Im Zonenplan Ausschnitt 5 wird die Parzelle Nr. 858 von der Bauernhofzone (BZ) in die Ortsbildschutzzone eingezont.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
	80.0m Vermassung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone

Abbildung 19: Rechtsgültige Zonierung, Parz. Nr. 858
(TZP Ausschnitt 5)



Hinweise

	A1 Arbeitsplatzzone A1
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 20: Neue Zonierung, Parz. Nr. 858
(TZP Ausschnitt 5)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Es gelten für die Parzellen Nr. 858 neu die Zonenbestimmungen gemäss Art. 65 GBR (Ortsbildschutzzone). Es gibt keine Ergänzungen in diesem Artikel.

4.5 Arbeitsplatzzonen A1 und A2, insb. Gebiet «Lückhalde» mit Überprüfung Art. 43 GBR «Arbeitsplatzzone»

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Nutzungsart im Gebiet «Lückhalde» soll auf Wunsch der Grundeigentümerschaft flexibilisiert werden. Die Eigentümerschaft strebt eine Umzonung von der Arbeitsplatzzone A2 zu A1 an, damit künftig auch Dienstleistungen möglich sind (Bsp. Fitnesscenter).

Gemäss GBR ist die Arbeitsplatzzone A1 für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Einkaufszentren sowie andere Nutzungen mit grossem motorisiertem Individualverkehr sind nicht zugelassen. Für Neubauten und Erweiterungen sind alle baulichen und betrieblichen Vorkehrungen zu treffen, damit der Privatverkehr zum und vom Betrieb herabgesetzt und die Benutzung des öffentlichen Verkehrsmittels gefördert wird. Lagergebäude für Produktionsbetriebe im engeren Einzugsbereich des Bahnhofes Gümligen sind zugelassen.

Die Arbeitsplatzzone A2 ist für Produktionsstätten, Werkhöfe und Lagerbetriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte bestimmt. Dienstleistungsbetriebe, Einkaufszentren, Sportbetriebe und dergleichen sind nicht zugelassen. Höchstens 20 % der realisierten GfO sind für betriebseigene Büronutzung zulässig. Wohnungen sind nur möglich, wenn sie standortgebunden sind und die Immissionsbeeinträchtigung zumutbar ist.



Abbildung 21: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 22: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

Vorgehen / Abklärungen

Die Umzonung wurde auf folgende Themen hin geprüft:

- Erschliessung: Die Erschliessung ist mit dem öV im 15-min-Takt gegeben (öV-Güteklasse C).
- Störfall: Das Vorhaben ist nicht risikorelevant (siehe separate Ausführungen unten).
- Energie: Die Grundeigentümerschaft sieht zum jetzigen Zeitpunkt keine Neubauten vor, weshalb davon auszugehen ist, dass der heute genutzte Energieträger bestehen bleibt. PV-Anlagen und / oder eine Wärmepumpe können installiert werden, weitere Massnahmen zur energetischen Sanierung (z.B. Sanierung Gebäudehülle) sind momentan nicht geplant.
- Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung bleibt unverändert, da nicht mit Ersatzbauten zu rechnen ist. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle wird weiterhin über die kommunale Kehrriechtabfuhr erfolgen.
- Definition Nutzungen: Das Gebiet befindet sich an einer vom restlichen Siedlungsgebiet abgetrennten Lage. Es soll deshalb darauf geachtet werden, dass keine unerwünschten Nutzungen angesiedelt werden (z.B. Prostitutionsgewerbe und vergleichbare Nutzungen).

Die Aufzonung von der Arbeitszone A2 in die Arbeitszone A1 wurde mit einem Spezialisten gem. dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft (siehe Kapitel 4.3). Die Voraussetzungen für den Ausgleich von Planungsmehrwerten sind in diesem Fall nicht erfüllt, es wird keine Mehrwertabgabe fällig. Die aufgrund dieser Umzonung erfolgte Wertsteigerung ist tiefer als der von der Gemeinde festgelegte Freibetrag von CHF 40'000 gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Art. 3 Abs. 3).

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Das Umzonungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss der Störfallverordnung, weshalb die Risikorelevanz anhand

der Prüfschritte in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes sowie der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» des Kantons Bern zu prüfen ist. Betroffen ist dabei der Konsultationsbereich der Autobahn A6, die auf dem betroffenen Abschnitt einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 75'000 Fahrzeugen aufweist. Gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» gilt bei Autobahnen mit einem DTV zwischen 75'000 und 100'000 Fahrzeugen ein Vorhaben als risikorelevant, wenn der Referenzwert von 600 Raumnutzenden innerhalb der zu untersuchenden Scanner-Zellen überschritten ist oder zukünftig überschritten wird.

Die Scanner-Zellen sind dabei auf eine Grösse von 200 x 200 m zu dimensionieren und entlang der Autobahn alle 100 m festzulegen. Im vorliegenden Fall sind drei Scanner-Zellen zu untersuchen, welche wie folgt festgelegt wurden:

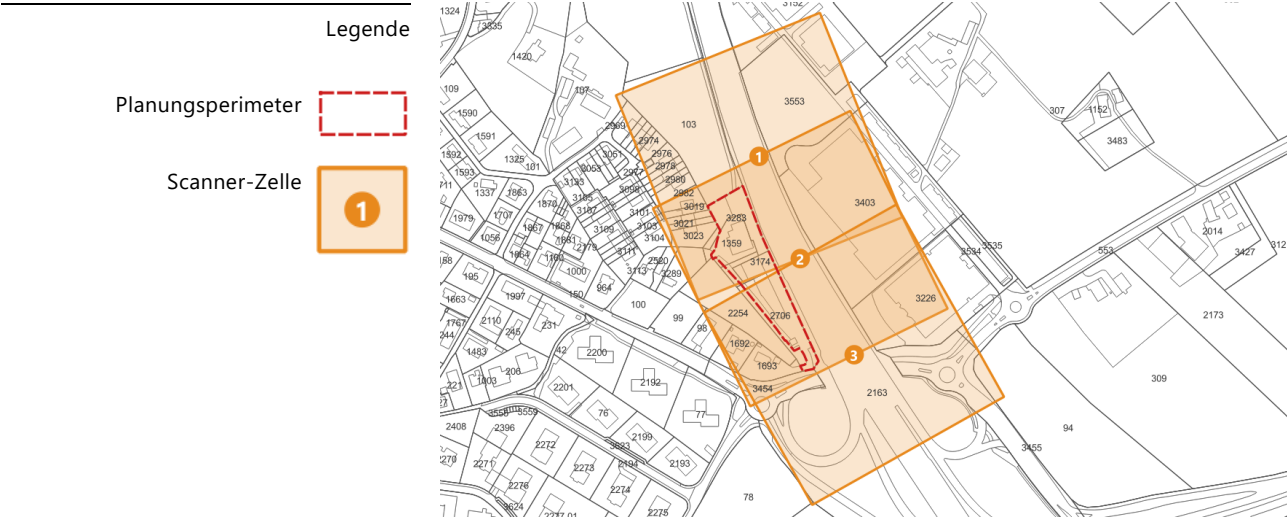


Abbildung 23: Scanner-Zellen zur Ermittlung der Risikorelevanz | Grafik: plan:team

Für die Ermittlung der effektiven Personenbelegung innerhalb der Scanner-Zellen wurden die Daten der Karte «Raumnutzerdichte» (Raumnutzende pro ha) im Geoportal des Kantons Bern verwendet. Die Werte der Raumnutzerdichte wurden mit der jeweiligen Fläche innerhalb der Scanner-Zellen verrechnet, wobei für die Scanner-Zellen folgende Personenbelegungen ermittelt werden konnten:

Scanner-Zelle	Personenbelegung (P _{ist})
Lückhalde 1	168
Lückhalde 2	183
Lückhalde 3	84

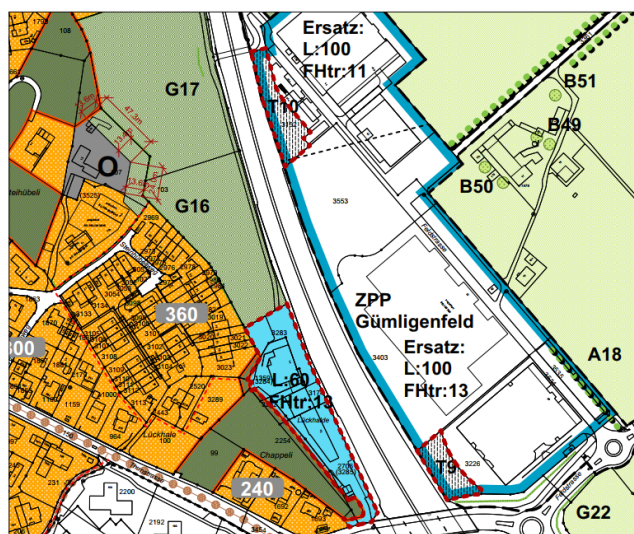
Tabelle 3: Personenbelegungen innerhalb der Scanner-Zellen

Die ermittelten Werte liegen damit weit unter dem Referenzwert. Selbst bei einer deutlichen Nutzungsverdichtung innerhalb des Umzonungsgebiets können die Werte eingehalten werden. Eine Erhöhung der Personenbelegung innerhalb des Umzonungsgebiets um mehr als 400 Personen ist nicht vorgesehen.

Das Vorhaben ist daher nicht als risikorelevant einzustufen.

Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

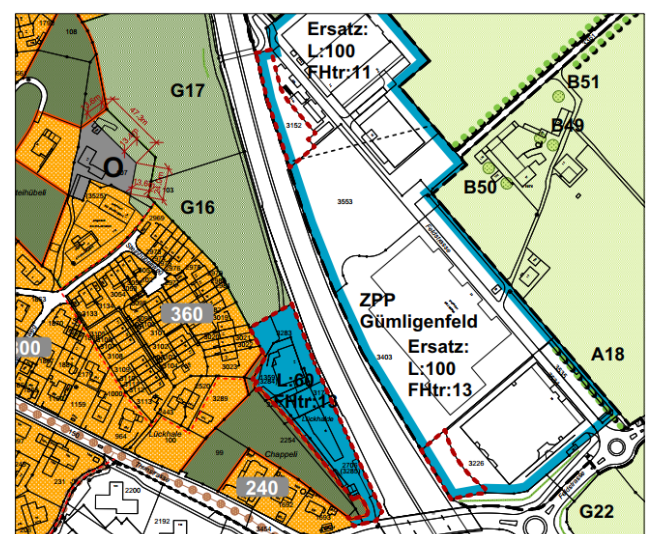
Im Zonenplan Ausschnitt 6 werden im Gebiet «Lückhalde» die Parzellen Nrn. 1359, 3174, 2706 und 3283 von der Arbeitsplatzzone 2 (A2) in die Arbeitsplatzzone 1 (A1) umgezont, wobei die statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG unverändert bleibt.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	T9 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP

Abbildung 24: Rechtsgültige Zonierung, Lückhalde
(TZP Ausschnitt 6)



Hinweise

	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	Vermassung
●	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
●●●	A1 A Alleen / Baumreihen
■	G22 G Hecken und Feldgehölze
●●●●●	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 25: Neue Zonierung, Lückhalde
(TZP Ausschnitt 6)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die vorgenommenen Änderungen können dem Gemeindebaureglement (Art. 43 GBR) entnommen werden. Im vorliegenden Bericht wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

4.6 Worbstrasse 219, 221, 223 und 225, Umzonung in Zentrumszone-Worbstrasse

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 3447, 478 und 3458 beantragt eine Umzonung von der Arbeitsplatzzone 1 (A1) bzw. der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Mattenhof» in eine Zentrumszone, die zusätzlich Wohnnutzungen ermöglicht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Gebäude von Leerstand betroffen sind. Damit an dieser zentralen Lage keine Entdichtung stattfindet, wird eine Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) geschaffen, welche die Baumasse der bisherigen Arbeitsplatzzone 1 (A1) übernimmt, ansonsten gelten die Bestimmungen der bestehenden Zentrumszone Z (siehe Ausführungen unten). Die Umzonung in eine Zentrumszone mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss ist ein wichtiger Schritt gegen den Leerstand, für eine durchmischte Nutzung und damit für die Belebung des Bahnhofsbereichs Süd.

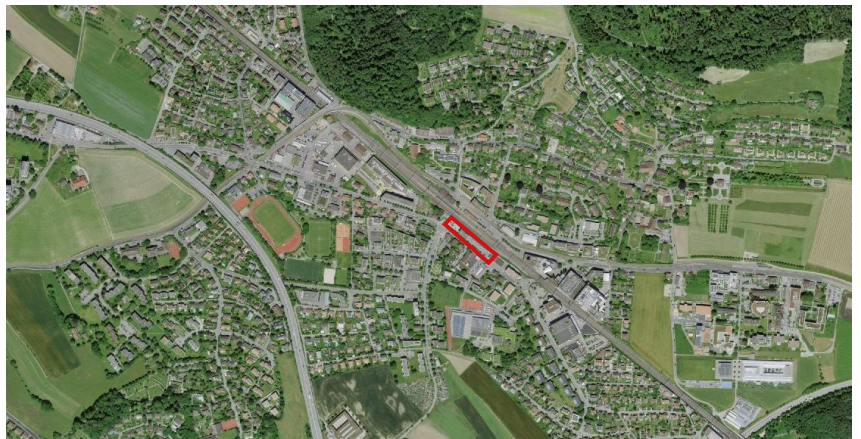


Abbildung 26: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 27: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23

ESP Muri-Gümligen Bahnhof

Die betroffenen Parzellen sind Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Dienstleistung Muri-Gümligen Bahnhof (kantonaler Richtplan, Massnahme C_04: Kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) realisieren). Damit dient das Gebiet in erster Linie der Ansiedlung von

Arbeitsplätzen mit einer hohen Wertschöpfung im Bereich Dienstleistung, Freizeit und Detailhandel. Gemäss Massnahmenblatt C_04 sind Wohnnutzungen an ESP-Standorten möglich, die sich durch «eine besondere zentralörtliche, wirtschaftlich sehr attraktive Lage und durch eine Eignung für eine verdichtete, qualitativ hochstehende Nutzungsweise (Arbeits- und Wohnnutzung)» auszeichnet. Für den ESP Muri-Gümligen Bahnhof trifft dies gemäss AGR zu (Vorprüfungsbericht). Damit eine Wohnnutzung realisiert werden kann, müssen jedoch gewisse Anforderungen erfüllt werden. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte genannt:

- Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen hat im betroffenen Gebiet Vorrang. Die Wohnnutzung bildet eine Ergänzung dazu. Der Leerstand in den Gebäuden zeigt, dass eine flexiblere Nutzung zweckmässig ist resp. der Leerstand belegt, dass die Gebäude den Anforderungen für Dienstleistungen nicht entsprechen. Anstelle einer Ersatzbaute sollen im Sinne des Erhalts des Gebäudebestands andere Nutzungen, eben Wohnen, ermöglicht werden. Die durchmischte Nutzung trägt zur Belebung des Bahnhofgebiets bei. Die Aufwertung des öffentlichen Raums südlich des Bahnhofbereichs und des Strassenraums der Worbstrasse wird auch im Richtplan Siedlungsentwicklung (2019) als Ziel definiert.
- Die betroffenen Parzellen eignen sich aus raumplanerischer Sicht an dieser zentralen Lage direkt beim Bahnhof Gümligen sehr gut für eine gemischte Nutzung aus Arbeiten und Wohnen. Die Nutzung gliedert sich gut ein in die Umgebung mit Zentrumszone (Z), dreigeschossiger Wohn- und Gewerbezone (WG3) und Arbeitsplatzzone 1 (A1). Mit der Umzonung wird die Zentrumszone rund um den Kreisel ergänzt. Auf den angrenzenden Parzellen in der A1 befindet sich ein Tankstellenshop und ein neu erbautes Geschäftshaus, daher eignen sich diese nicht für eine Umzonung. Die übrigen Arbeitsplatzzonen im Umfeld des Bahnhofs werden im Rahmen dieser Planung nicht berücksichtigt. Die Entwicklung der Arbeitsplatzzone A1 im Lischenmoos wird im Rahmen der Zentrumsentwicklung Gümligen behandelt. Hier soll ein vielfältiger Ortsteil mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung entstehen.
- In den Zentrumszonen (Z, Z-W) ist gemäss Art. 42 GBR das Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Bereits heute sind diese Nutzungen vorhanden und tragen zur Belebung der Worbstrasse bei.
- Die Gemeinde verfügt gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung (siehe Geoportal Kanton Bern) über mehrere unüberbaute Arbeitszonen sowie eine unüberbaute Arbeitszone von regionaler Bedeutung. Zudem sind rund um die umzunehmenden Parzellen an der Worbstrasse mehrere langjährige Leerstände in der Arbeitsplatzzone A1 bekannt, wie

folgende Abbildung zeigt. Damit kann festgehalten werden, dass genügend Fläche für zusätzliche Arbeitsplätze vorhanden ist.

- 1 CS Gebäude (heute UBS), Zone A1, rund 5'500m² Leerstand
- 2 Mattenhof, ZPP mit Bereich für Arbeitsnutzung, rund 1'400m² Leerstand
- 3 Ehemals Rechenzentrum, 2023 umgenutzt in 46 B-Appartements (ca. 3'000m²)
- 4 Mattenstrasse 9, Ärztekasse, Leerstand ca. 1'200m²
- 5 Worbstrasse 219-225, Zone A1, Leerstandsfläche 1.-4.OG ca. 800m²
- 6 Ehemals Hauptsitz silentgliss, Zentrumszone, Leerstand ca. 470m²
- 7 Ehemals Ascom, Arbeitszone A1, Leerstand rund 900m²; ab 2027 7'500m² Leerstand
- 8 Füllerichstrasse 51+52, Leerstand EG ca. 500m²

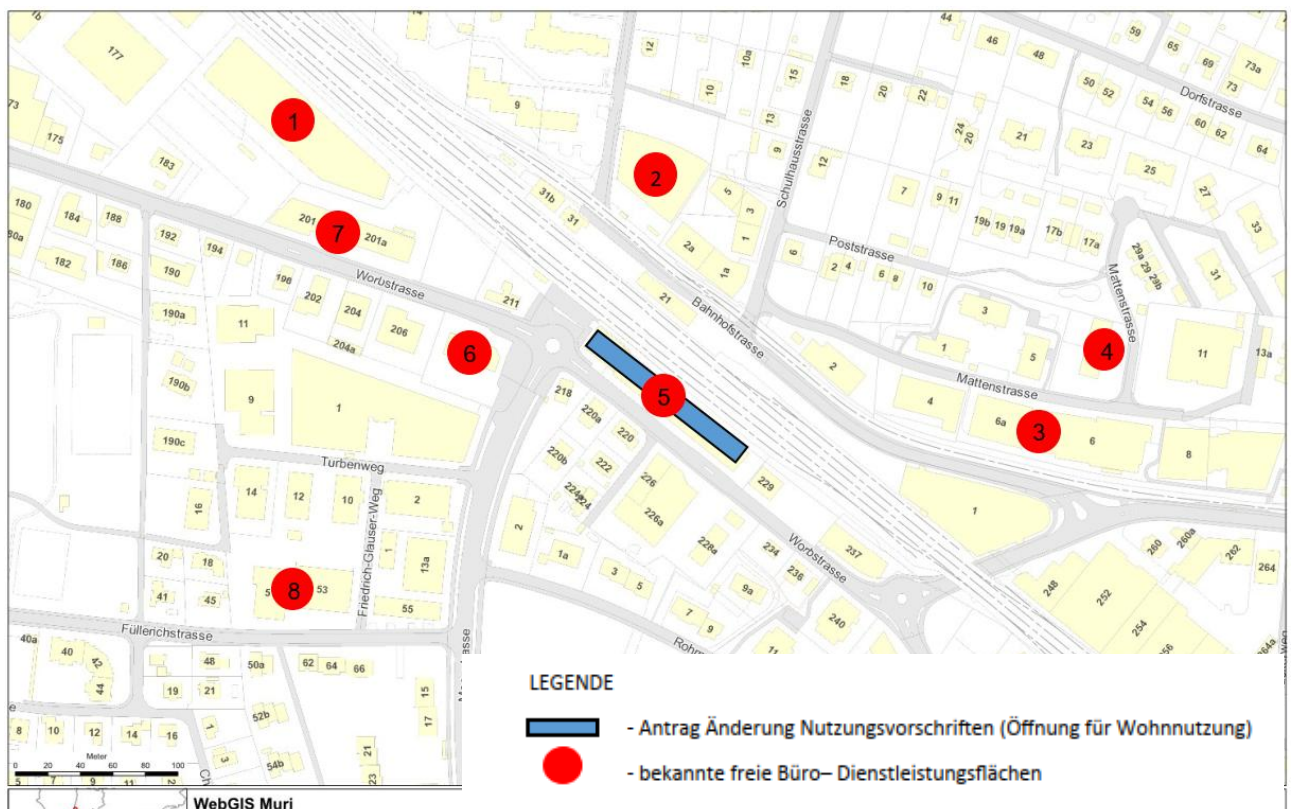


Abbildung 28: Leerstände in der Arbeitsplatzzone 1 im Umfeld der Worbstrasse

Umzonung in
Zentrumszone-Worbstrasse Z-W

Die bisherige Arbeitsplatzzone A1 erlaubt eine höhere Nutzung als die bestehende Zentrumszone (Z). Eine Umzonung in die Zentrumszone würde demzufolge eine Entdichtung bedeuten – neu wäre weniger

Nutzung möglich. Dies soll an dieser zentralen Lage direkt am Bahnhof Gümligen verhindert werden, da es dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) widerspricht. Zudem ist die Minstdichte gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» von einer GFZo 0.8 einzuhalten.

Aus diesen Gründen wird eine neue Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) geschaffen, welche die gleichen baupolizeilichen Masse aufweist wie die bestehende Arbeitsplatzzone 1 an dieser Stelle und in der eine GFZo von 0.8 gilt (siehe Kapitel 5.14).

Mit den baupolizeilichen Massen der A1 kann die geforderte Minstdichte eingehalten werden. Dies zeigt folgende vereinfachte Rechnung beispielhaft auf:

Parzelle Nr. 478

Parzellenfläche: 691 m²

Summe aller Geschossflächen Bestand: 480 m² x 5 Geschosse = 2'400 m² (zur Vereinfachung wurde der Grundriss gemessen statt die Geschossflächen).

Geforderte Geschossflächen mit Minstdichte GFZo 0.8: 691 m² x 0.8 = 552 m².

Die Minstdichte GFZo 0.8 ist damit im Bestand auf dieser Parzelle erfüllt, die bestehenden baupolizeilichen Masse erlauben bereits heute eine genügend hohe Dichte. Mit der Festlegung der Minstdichte wird diese planungsrechtlich gesichert.

Die Begründung für eine neue Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) wurde durch die obigen Ausführungen erbracht. Zusätzlich wurde geprüft, ob diese auch an anderen Orten in der Gemeinde sinnvoll wäre. Für die Zentrumszone kann folgende Aussage gemacht werden:

- Zentrum Muri: Das Zentrum Muri ist gemäss Richtplan Siedlungsentwicklung ein Ortsteilzentrum, Gümligen das Hauptzentrum der Gemeinde. Die Bebauungsstruktur gegenüber des Schloss Muri ist kleinteiliger und zeichnet sich durch historischen Baubestand aus. Die Umzonung in die neue Z-W mit höherer Dichte ist an diesem Ort nicht zweckmässig.
- Zentrum Gümligen: Rund um den Bahnhof bestehen mit der geplanten ZPP Zentrum Gümligen Ost (Zentrumsentwicklung Gümligen ZEG), der ZPP Turbenweg und der ZPP Mattenhof mit der UeO Zentrum Bahnhof Gümligen einige Gebiete mit spezifischen Bestimmungen, die teils bereits eine höhere Nutzung ermöglichen als in der Zentrumszone Z. Die restlichen Parzellen befinden sich nicht unmittelbar neben dem Bahnhof, zudem ist die Bebauungsstruktur

kleinteiliger. Aus diesen Gründen ist eine Umzonung in die neue Z-W an dieser Stelle nicht zweckmässig.

- Weitere mögliche Gebiete in Muri, die der Zentrumszone(-Worbstrasse) zugeteilt werden könnten: Die Grundnutzungen scheinen weiterhin stimmig zu sein resp. wurden entweder in den vorangehenden Massnahmenpaketen aufgestuft oder im Rahmen von ZPP und UeO entwickelt. Es besteht daher kein Bedarf an weiteren Zentrumszonen. Wohn- und Arbeitsnutzungen sind im restlichen Gemeindegebiet den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zweckmässig verteilt.

Parkierung

Das Umzonungsgebiet liegt direkt am Bahnhof Gümligen und ist damit sehr gut durch den öffentlichen Verkehr sowie Langsamverkehr erschlossen. Die bestehende Bebauung weist eine hohe Dichte auf. In Art. 18 BauG wird den Gemeinden ermöglicht, in ihren Vorschriften zu bestimmen, dass «in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb des Gebietes angelegt werden können» (BauG, Art 18, Abs. 1, lit a). Die Gemeinde sieht die umzuzonenden Parzellen aufgrund ihrer Lage, der guten ÖV- und LV-Erschliessung und begrenzten Platzverhältnissen als geeignetes Gebiet für die Begrenzung von Parkierungsmöglichkeiten und damit Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen. Im GBR wird eine entsprechende Bestimmung ergänzt. Die zulässigen Bandbreiten für Parkplätze werden gemäss Bauverordnung (BauV, Art. 51 und 52) festgelegt.

Lärmschutz

Zur Prüfung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben ist auf Stufe Nutzungsplanung ein Machbarkeitsnachweis zu erbringen. Daher wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (vgl. Anhang 9.2). Dieses zeigt auf, dass die Tages- und Nachtwerte beim Strassenverkehr um 1-2 db übertroffen werden. Beim Schienenverkehr werden die Grenzwerte am Tag an der schienenzugewandten Seite um 1 db übertroffen, in der Nacht um 7-8 db. Wenn die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, ist gemäss neuem Umweltschutzgesetz (USG) eine Baubewilligung nur möglich, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind bzw. entsprechende Lärmschutzmassnahmen getroffen wurden (USG revidiert, Art. 22 Abs. 2).

Im Lärmgutachten werden insbesondere folgende Massnahmen empfohlen:

- Die Worbstrasse ist auf Temporeduktionen und lärmarme Beläge hin zu prüfen.
- Eine Lärmschutzwand ist oft ortsbildtechnisch nicht umsetzbar und vor allem lärmschutztechnisch höchstens im EG wirksam. Diese Massnahme wird nur dann als sinnvoll erachtet, wenn sie einen Zusatznutzen für das ganze Areal aufweisen, z.B. als vorgelagerte Nebengebäude.

- Die Grundrisse sind so zu optimieren, dass die Immissionen an möglichst wenigen Fenstern zu Überschreitungen der Grenzwerte führen.
- Mit einer kontrollierten Lüftung könnte eine Bewilligung nach USG Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 erteilt werden, wenn eine der beiden Bedingungen erfüllt wird.
- Balkone, Loggien, Erker, Atrien, Laubengänge usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielen. Diese sind in diesem Projekt definitiv zu prüfen und umzusetzen. Hierfür gelten spezifische Voraussetzungen der Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind. Diese können auf der Webseite www.bauen-im-laerm.ch nachgelesen werden.
- Andere bauliche Massnahmen wie eine zweite Haut, als vorgelagerte Fassade, sind zu prüfen. Auch hier gibt es bezüglich Querschnitte und Abstände Vorgaben, die auf der Webseite www.bauen-im-laerm.ch aufgeführt sind.

Für die Realisierung der Umnutzung müssen diese Massnahmen geprüft und umgesetzt werden. Die Massnahmen sind bei einer Umnutzung mit Umbau realisierbar, der Machbarkeitsnachweis ist daher erfüllt.

Anpassung ZPP Mattenhof und zugehörige UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen»

Die Parzelle Nr. 3447 (Gebäude Nr. 219) befindet sich heute in der ZPP «Mattenhof» und der zugehörigen Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Bahnhof Gümligen». Dies ist in folgender Abbildung des rechtskräftigen Zonenplans ersichtlich:

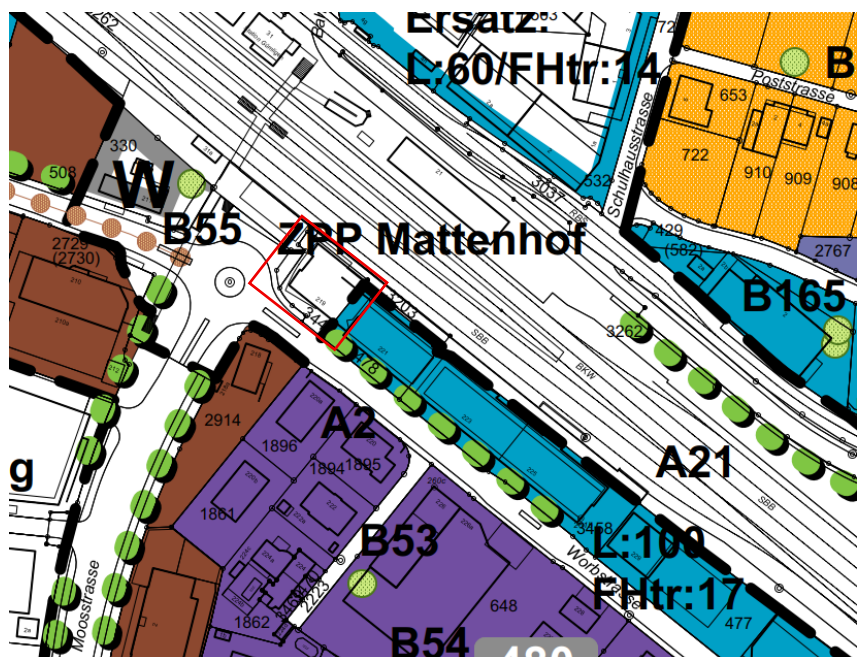


Abbildung 29: Rechtskräftiger Zonenplan, rot markiert ist die Parzelle Nr. 3447 im Wirkungsbereich der ZPP Mattenhof

Die Gemeinde sieht deshalb vor, die UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen» mit den Überbauungsvorschriften anzupassen. Das Baufeld E wird aus der UeO herausgenommen und der Wirkungsbereich wird entsprechend angepasst, damit das Gebäude Worbstrasse Nr. 219 mit der gesamten angrenzenden Häuserzeile in die Zentrumszone-Worbstrasse umgezont werden kann. In den Überbauungsvorschriften wird entsprechend die Baufeldgruppe E in Artikel 8 gestrichen.

Die Perimeter der ZPP «Mattenhof» und der zugehörigen Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Bahnhof Gümligen» (gepunktete schwarze Linie) sind in folgendem Ausschnitt der Überbauungsordnung aus dem Jahr 1998 ersichtlich. Auf Parzelle Nr. 3447 befindet sich das Baufeld E (pink umrandet):

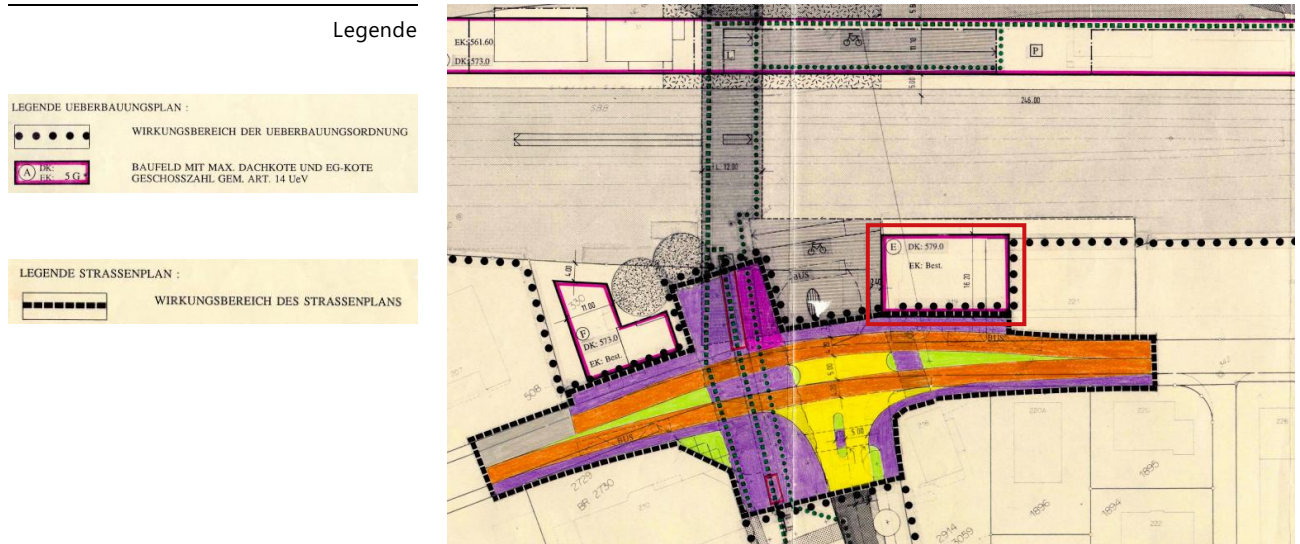


Abbildung 30: Auszug UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen», rot markiert ist der Bereich der Parzelle Nr. 3447 innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung

Die Anpassung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung und die Aufhebung des Baufelds E ist in folgender Abbildung ersichtlich:

Legende

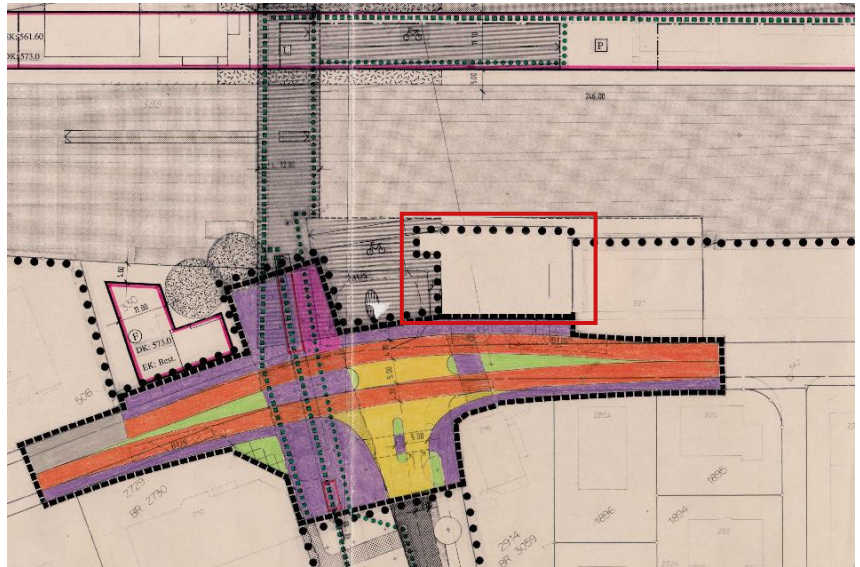
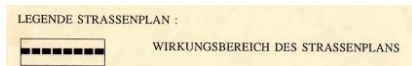
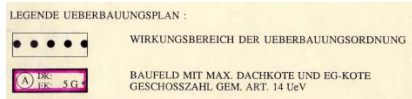


Abbildung 31: Auszug UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen», Anpassungen MP5. Die Parzelle Nr. 3447 (rot umrandet) ist nicht mehr Bestandteil der UeO Zentrum Bahnhof Gümligen.

Auf dem Plan ist ebenfalls der Perimeter des Strassenplans (fett gestrichelte schwarze Linie) zu erkennen. Dieser generelle Strassenplan «Korrektion Worbstrasse und Umgestaltung Knoten Moosstrasse» tangiert minimal den südlichsten Teil der Parzelle 3447. Das gemäss Plan vorgesehene Bauvorhaben wurde nie umgesetzt. Im Jahr 2004 wurde ein neuer Strassenplan («Sanierung Worbstrasse, Gümligen, Projektänderung Einmündung Moosstrasse») erlassen, in dem der heute bestehende Kreisell geplant wurde. Damit verliert der erwähnte Strassenplan aus dem Jahr 1998 (Abbildung 30) seine Gültigkeit. Eine Anpassung/Aufhebung im Rahmen des MP5 ist damit nicht notwendig. Der Strassenplan, erstellt vom Oberingenieurkreis II von 2004, enthält keine Aussage zur Parzelle Nr. 3447 und wird nicht angepasst. Dieser wäre auf kantonaler Ebene anzupassen, nicht im Rahmen einer Revision der Ortsplanung.

Hinweis: ZPP Zentrumsentwicklung
Gümligen Ost

Parallel zum MP5 läuft die Planung der ZPP «Zentrumsentwicklung Gümligen Ost», im Rahmen derer die ZPP «Mattenhof» mit zugehöriger UeO «Zentrum Bahnhof Gümligen» aufgehoben wird (in Vorprüfung beim AGR). Der Perimeter der neuen ZPP «Zentrumsentwicklung Gümligen Ost» wird gemäss heutigem Stand folgendermassen aussehen:

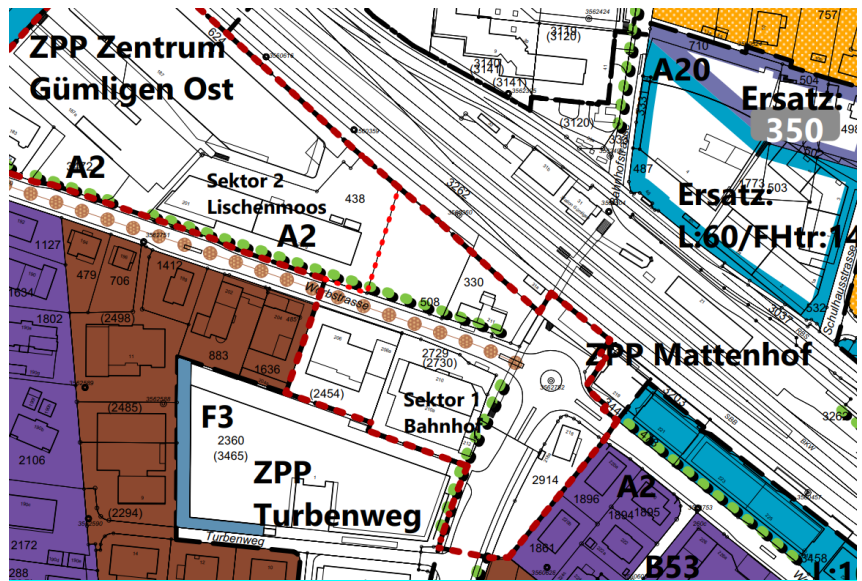


Abbildung 32: Perimeter neue ZPP "Zentrum Gümligen Ost" (rot gestrichelte Linie). Hinweis: Umzonung Worbstrasse 219-225 in Z-W hier noch nicht berücksichtigt.

Hinweis: Der Kopfbau (Worbstrasse 219) und die Häuserzeile Worbstrasse 221 bis 225 wären zu diesem Zeitpunkt bereits in die neue Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) überführt.

Der Strassenplan von 2004 («Sanierung Worbstrasse, Gümligen, Projektänderung Einmündung Moosstrasse») wird auch in diesem Planungsverfahren nicht angepasst oder aufgehoben.

Anpassung Perimeter ZPP Mattenhof

Der Perimeter der ZPP Mattenhof ist im Zonenplan nicht korrekt dargestellt, er reicht nur bis in die Mitte der Parzelle Nr. 2729 und nicht bis an die südliche Grenze der Migros (Parzelle Nr. 2360). Diese plangrafische Korrektur wird im Zonenplan vorgenommen. An der Überbauungsordnung Zentrum Bahnhof Gümligen wird diesbezüglich nichts geändert.

Der angepasste Perimeter der ZPP «Mattenhof» und die Umzonung in die Zentrumszone-Worbstrasse ist in Ausschnitt 7 ersichtlich:

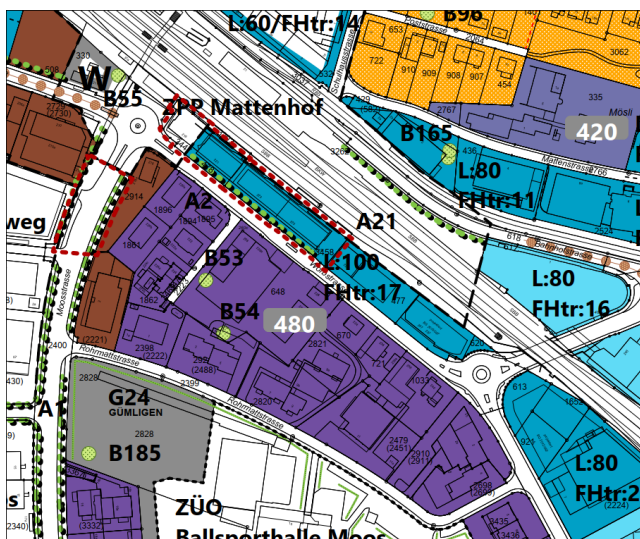


Abbildung 33: Rechtsgültige Zonierung und ZPP, Worbstrasse
(TZP Ausschnitt 7)

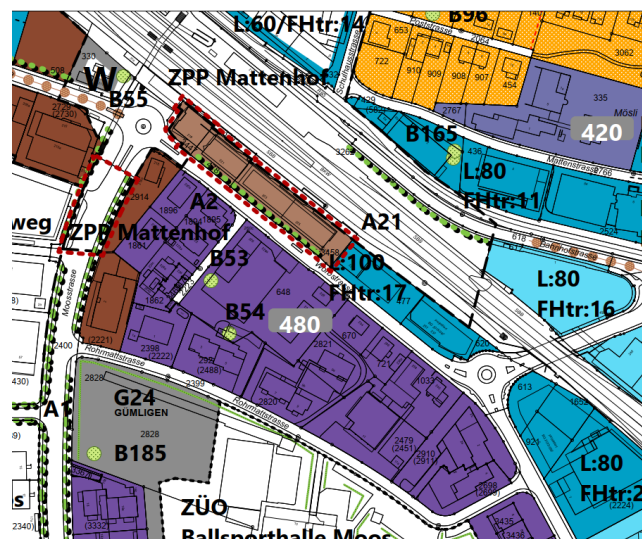


Abbildung 34: Neue Zonierung und ZPP, Worbstrasse
(TZP Ausschnitt 7)

Es sind keine zusätzlichen Abklärungen nötig. Die bisherige realisierte Bauweise (Riegel) ist auch in der Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) zulässig. Allfällige bauliche Veränderungen wie z.B. das Anbringen von zusätzlichen Balkonen erfolgen im Rahmen der Zonenbestimmungen resp. den restlichen kommunalen Vorschriften. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen hat die Umzonung keine Auswirkungen auf die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, Verkehr, Ver- und Entsorgung und energetische Fragestellungen.

Die Umzonung von der Arbeitsplatzzone A1 in die Zentrumszone-Worbstrasse wurde mit einem Spezialisten der Mössinger Immobilien AG gem. dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) hinsichtlich eines Planungsvorteils überprüft (siehe Kapitel 4.3). Die Voraussetzungen für den Ausgleich von Planungsmehrwerten sind in diesem Fall nicht erfüllt, es wird keine Mehrwertabgabe fällig. Die aufgrund dieser Umzonung erfolgte Wertsteigerung ist tiefer als der von der Gemeinde festgelegte Freibetrag von CHF 40'000 gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (Art. 3 Abs. 3).

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Das Umzonengebiet liegt vollständig innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss der Störfallverordnung, weshalb die Risikorelevanz anhand der Prüfschritte in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes sowie der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» des Kantons Bern zu prüfen ist. Betroffen ist dabei der Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Bern-Thun. Gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge» gilt bei Eisenbahnanlagen (gemäss StfV Anhang 1.2a) ein Vorhaben als risikorelevant, wenn der Referenzwert von 400 Raumnutzenden innerhalb der zu untersuchenden Scanner-Zellen überschritten ist oder zukünftig überschritten wird.

Die Scanner-Zellen sind dabei auf eine Grösse von 200 x 200 m zu dimensionieren und entlang der Eisenbahnlinie alle 100 m festzulegen. Im vorliegenden Fall sind drei Scanner-Zellen zu untersuchen, welche wie folgt festgelegt wurden:

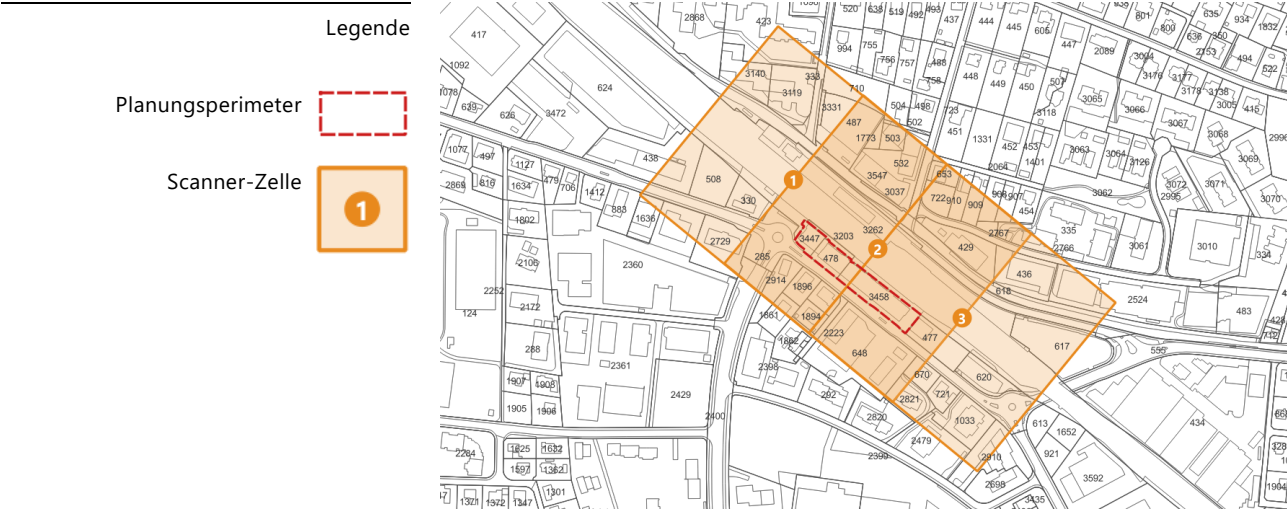


Abbildung 35: Scanner-Zellen zur Ermittlung der Risikorelevanz | Grafik: plan:team

Für die Ermittlung der effektiven Personenbelegung innerhalb der Scanner-Zellen wurden die Daten der Karte «Raumnutzerdichte» (Raumnutzende pro ha) im Geoportal des Kantons Bern verwendet. Die Werte der Raumnutzerdichte wurden mit der jeweiligen Fläche innerhalb der Scanner-Zellen verrechnet, wobei für die Scanner-Zellen folgende Personenbelegungen ermittelt werden konnten:

Scanner-Zelle	Personenbelegung (P _{ist})
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 1	600
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 2	751
Worbstrasse / Zentrum Gümligen 3	540

Tabelle 4: Personenbelegungen innerhalb der Scanner-Zellen

Die ermittelten Werte aller drei Scanner-Zellen liegen damit weit über dem Referenzwert. Das Vorhaben ist daher – unabhängig von der zukünftigen Entwicklung – als risikorelevant einzustufen. Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, um den Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu gewährleisten.

Ergänzend wurde eine Risikoabschätzung mit dem Screeningmodell Bahn des BAV gemacht. Der Bericht zeigt auf, dass die Summenkurve bei den Leitstoffen Benzin und Propan knapp den Übergansberiech erreicht. Das bedeutet, dass einfache planerische Massnahmen zur Reduktion der Risiken umgesetzt werden müssen.

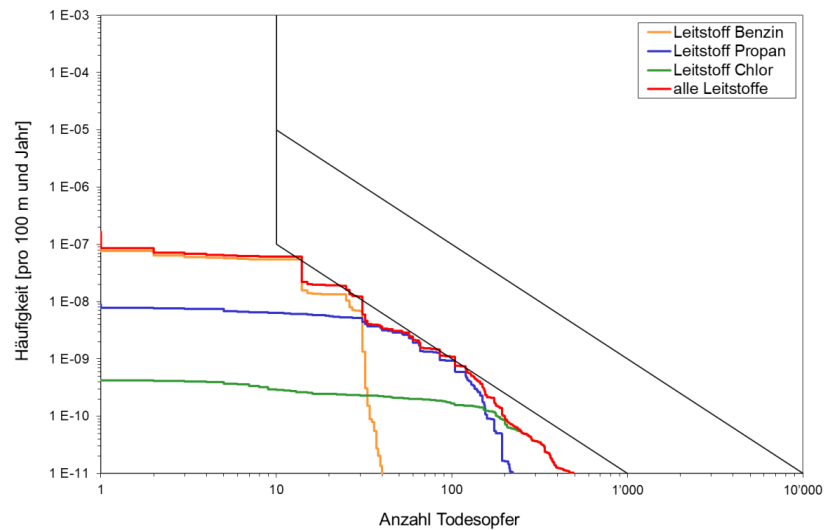


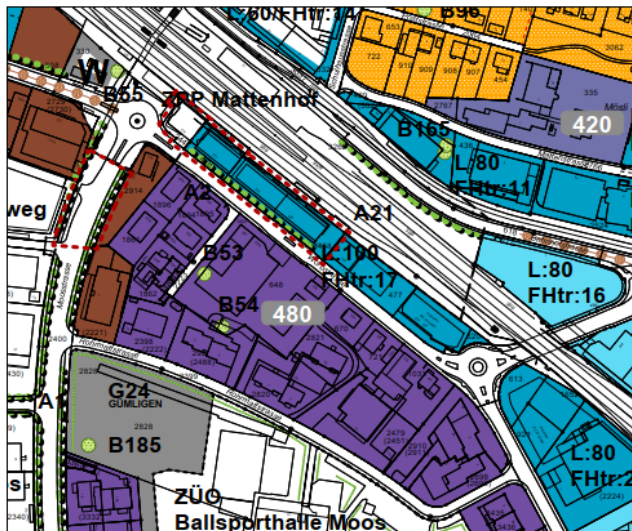
Abbildung 36: W/A-Diagramm für das Planungsgebiet Worbstrasse im künftigen Zustand
(Quelle: Risikoabschätzung, ecolot)

Das BAV merkt dazu an, dass bei der Analyse die Entwicklung der Gefahr-
guttransporte nicht berücksichtigt wurde. Es wird aber davon ausgegan-
gen, dass auch bei einer Zunahme der Gefahrguttransporte um 10-20%
die Risiken im unteren Viertel des Übergangsbereichs bleiben würden.
Damit reichen einfache Schutzmassnahmen zur Risikoreduktion aus.

Die Bestimmungen zur Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) werden mit
einfachen Schutzmassnahmen ergänzt (siehe Kapitel 5.14).

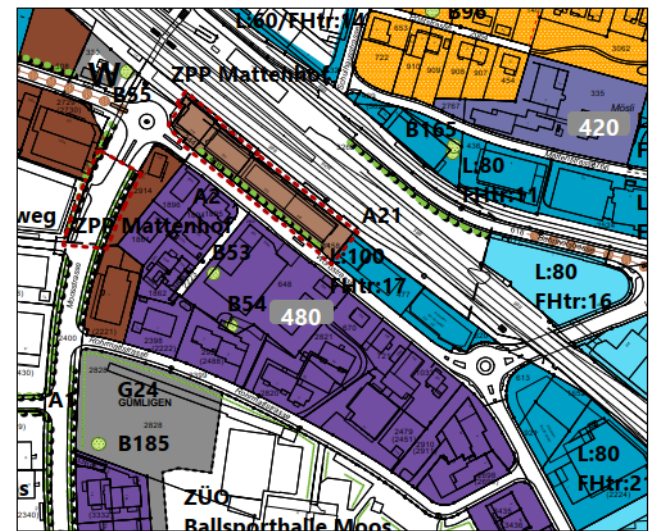
Umsetzung in der Ortsplanung –
Zonenplan

Im Zonenplan Ausschnitt 7 wird eine Umzonung der Parzellen Nrn. 478,
2302 und 3458 von der Arbeitsplatzzone A1 in die Zentrumszone-Wor-
bstrasse (Z-W) vorgenommen. Ausserdem findet eine Umzonung der
Parzelle Nr. 3447 von der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Mattenhof» in
die Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) statt.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Z-W Zentrumszone-Worbstrasse
	ZPP Zone mit Planungspflicht

Abbildung 37: Rechtsgültige Zonierung, Worbstrasse
(TZP Ausschnitt 7)

Hinweise

	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	G24 G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 38: Neue Zonierung, Worbstrasse (TZP Ausschnitt 7)
(TZP Ausschnitt 7)

Umsetzung in der Ortsplanung –
Gemeindebaureglement

Die baupolizeilichen Masse werden von der Arbeitsplatzzone A1 übernommen, es gilt zudem die Mindestdichte einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8.

Die Parkierung soll in diesem zentralen, mit ÖV gut erschlossenen Gebiet eingeschränkt werden. Die zulässigen Bandbreiten für Parkplätze werden gemäss Bauverordnung (BauV, Art. 51 und 52) festgelegt.

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wird mit der Baubewilligung ein Lärmschutznachweis verlangt, der aufzeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Aufgrund der störfallbedingten Risikorelevanz der Umzonung wurden die Bestimmungen zur Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) mit einfachen Schutzmassnahmen ergänzt, siehe Kapitel 5.14. Die Formulierung stimmt mit derjenigen aus der ZPP «Zentrum Gümligen Ost» überein.

Ansonsten entsprechen die Bestimmungen der Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) denjenigen der Zentrumszone (Z).

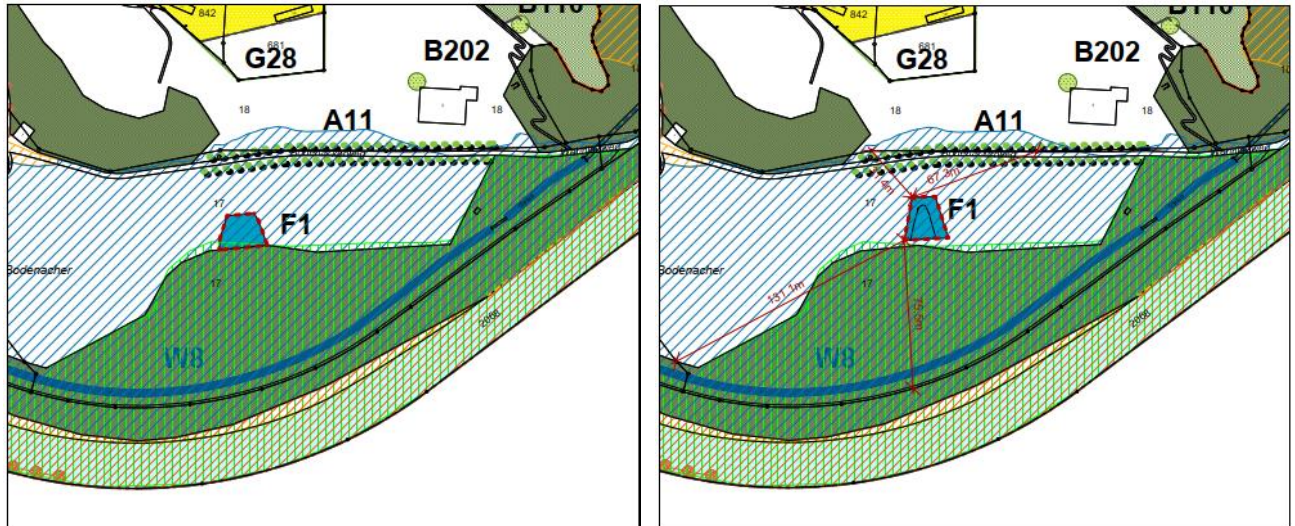
4.7 Kommunale Schutzobjekte

Ausgangslage / Zielsetzung	Im Massnahmenpaket 1 (MP1), welches im Jahr 2015 genehmigt wurde, wurden unter anderem die Feucht- und Trockenstandorte im Schutzplan von 1994 abgelöst und im heute rechtskräftigen Zonenplan verankert. In der Gemeinde Muri bei Bern sind im Zonenplan von 2015 insgesamt 11 kommunale Trockenstandorte und 1 regionaler Trockenstandort (oberhalb Muribad) ausgeschieden. Die kommunalen Trockenstandorte wurden 2022 nachkartiert. Als Trockenstandort gelten Flächen, welche grösser sind als 5 Aren und gemäss nationalem Trockenstandort Schlüssel (TWW, Mittelland) mindestens 4 Zeigerarten aufweisen.
Vorgehen / Abklärungen	Anlässlich der Kartierung konnte festgestellt werden, dass verschiedene Trockenstandorte nicht den Vorgaben entsprechen bzw. aus dem Inventar entfernt werden müssen. Die Anpassungen werden nun in den Zonenplanteiländerungen des MP5 korrigiert.
Umsetzung in der Ortsplanung – Zonenplan	In den Zonenplan Ausschnitten 9 bis 15 werden die neuen oder geänderten Objekte mit Flächen- und Liniensignaturen dargestellt. Die nicht mehr vorhandenen Objekte werden im Zonenplan nicht mehr abgebildet.

Feuchtstandorte (F1, F4, F5, F10)

Die tatsächliche Lage einzelner bestehender Feuchtstandorte (F) vor Ort entspricht nicht der plangrafischen Situierung im Zonenplan. Deshalb werden sie im Rahmen des MP5 im Zonenplan korrigiert.

Der bestehende Feuchtstandort «F1» wird seitlich gegen Osten korrigiert.



Legende

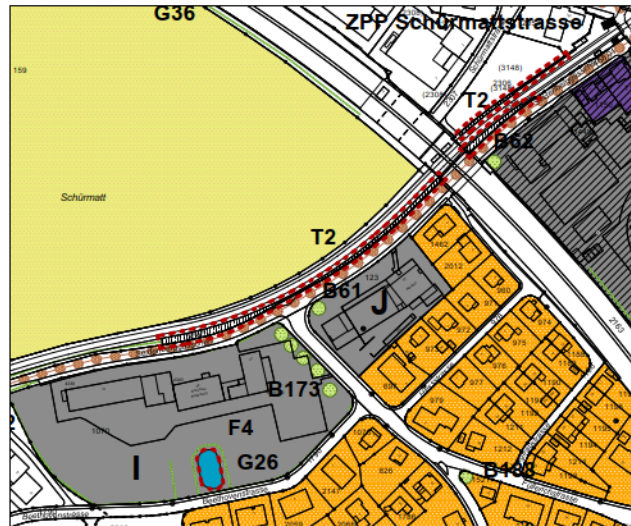
Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F1 F Feuchtstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F1 F Feuchtstandorte
	Vermassung
Hinweise	
	WL Landhauszone
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (USP Uferschutzplan Aare)
	G Grünzone

Abbildung 39: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F1»
(TZP Ausschnitt 15)

Hinweise	
	Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung
	Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A11 A Alleen / Baumreihen
	G28 G Hecken und Feldgehölze
	W4 W offenes / eingedoltes Fließgewässer
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	Aare / stehende Gewässer
	seltene Waldgesellschaft gemäss kantonalem Waldnatur-Inventar
	kantonales Wildschutzgebiet "Elfenau"
	Gemeindegrenze

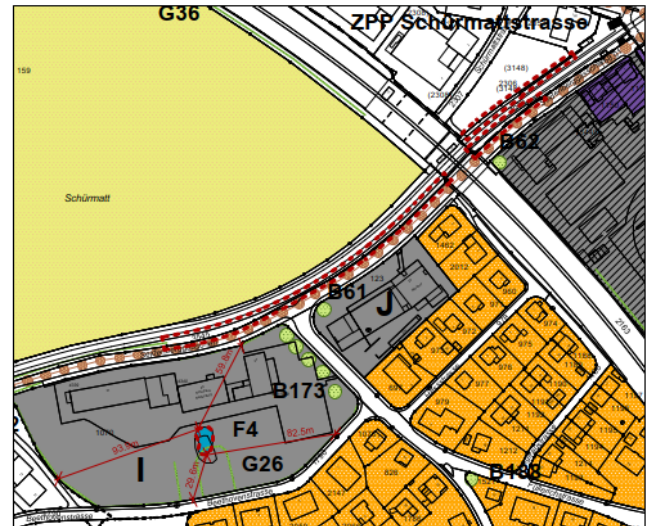
Abbildung 40: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F1»
(TZP Ausschnitt 15)

Der bestehende Feuchtstandort «F4» wird nach Nordwesten verschoben und in seiner Geometrie korrigiert.



Legende

- Festlegungen (ALT)**
- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - F10 F Feuchtstandorte
 - T2 T Trockenstandorte
- Festlegungen (NEU)**
- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - F10 F Feuchtstandorte
 - Vermassung 80.0m



Hinweise

- W2 Wohnzone, 2 Geschosse
- WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
- ZöN Zone für öffentliche Nutzung
- BZ Bauernhofzone
- Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
- AS Archäologische Schutzgebiete
- 100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
- G26 G Hecken und Feldgehölze
- Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 41: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F4»
(TZP Ausschnitt 10)

Abbildung 42: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F4»
(TZP Ausschnitt 10)

Festlegungen (ALT)

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

 ZöN Zone für öffentliche Nutzung

 F5 F Feuchtstandorte

Festlegungen (NEU)

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

 ZöN Zone für öffentliche Nutzung

 F5 F Feuchtstandorte

 Vermessung

	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ² / Gebietsabgrenzung
	100 Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 Alleen / Baumreihen
	G25 Hecken und Feldgehölze

Abbildung 44: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F5»
(TZP Ausschnitt 2)

Der Feuchtstandort F10 «Mettlenweiher» wird neu im Zonenplan aufgenommen. Der Mettlenweiher wird in Art. 70.8 und 70.9 GBR bereits als Schutzgebiet von nationaler Bedeutung erwähnt, bei den Feuchtstandorten und im Zonenplan jedoch nicht aufgeführt. Dies soll mit dieser Änderung nun behoben werden.

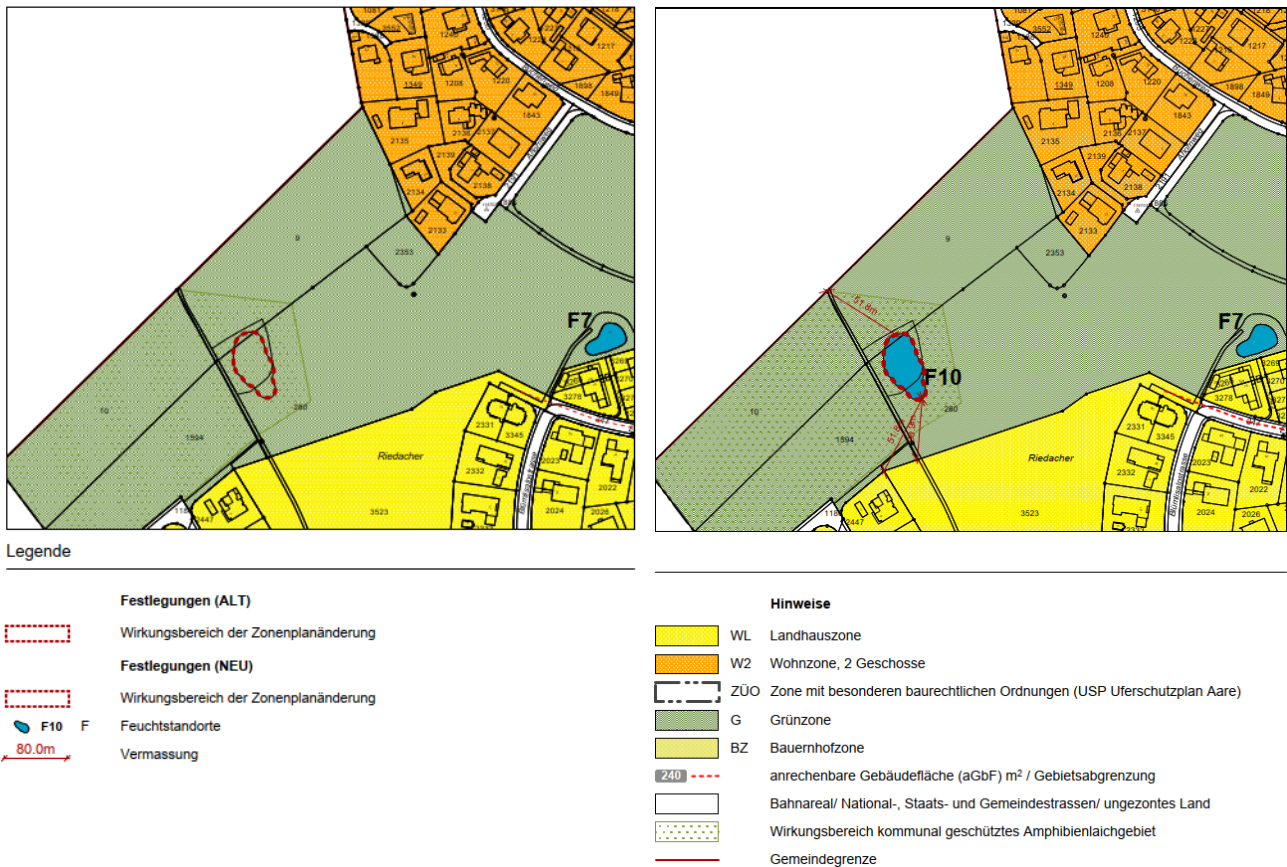


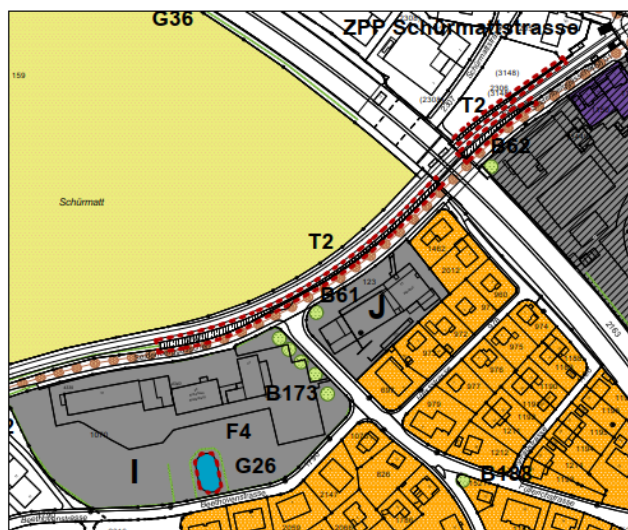
Abbildung 45: Rechtsgültige Zonierung, Feuchtstandort «F10»
(TZP Ausschnitt 16)

Abbildung 46: Neue Zonierung, Feuchtstandort «F10»
(TZP Ausschnitt 16)

Trockenstandorte (T2, T5, T7, T9, T10, T12, T13)

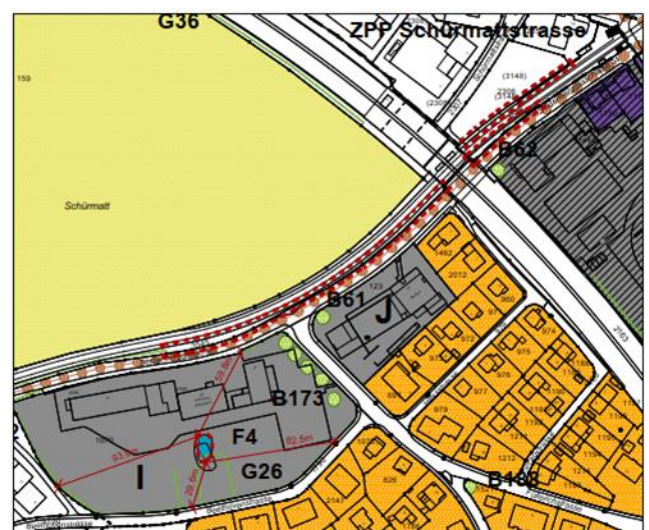
Die Trockenstandorte T2, T5, T9, T10 und T12 werden aufgehoben. Der Trockenstandort T7 «Magerwiese Mettlenpark» wird in seiner Geometrie den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort angepasst. Der Trockenstandort T13 «Magerwiese Walch» wird neu aufgenommen.

Der Trockenstandort T2 «RBS-Böschungen» wird aufgehoben, weil dieser zu mehr als 2/3 zerstört ist und folglich die qualitativen Kriterien eines Trockenstandortes nicht mehr erfüllt. Das Objekt besteht aus mehreren kleinen Teilobjekten. Einzelne Teilflächen sind heute betoniert, auf den restlichen Grünflächen kommt keine TWW-Vegetation vor.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F Feuchtstandorte
	T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	F Feuchtstandorte
	Vermassung

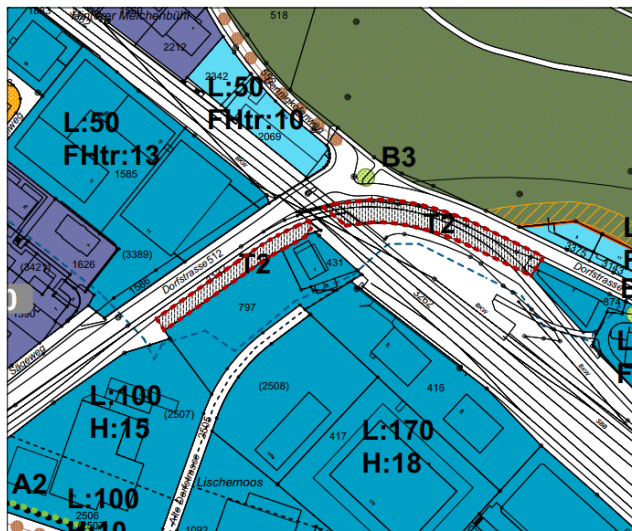


Hinweise

	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	BZ Bauernhofzone
	Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 47: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 10)

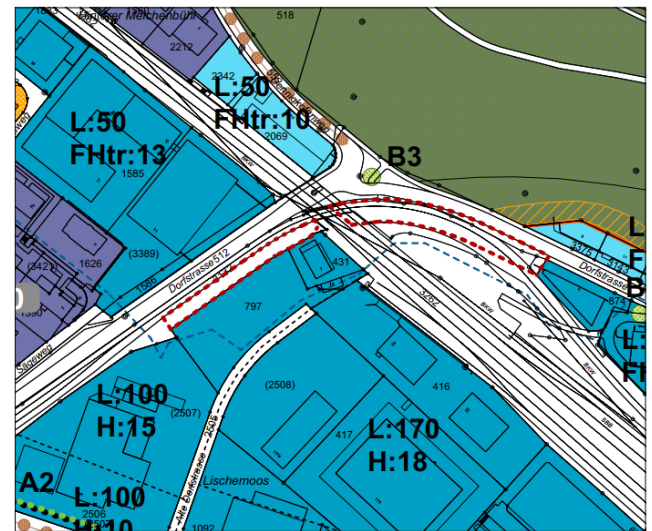
Abbildung 48: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 10)



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	A1 Arbeitsplatzzone A1
	A2 Arbeitsplatzzone A2

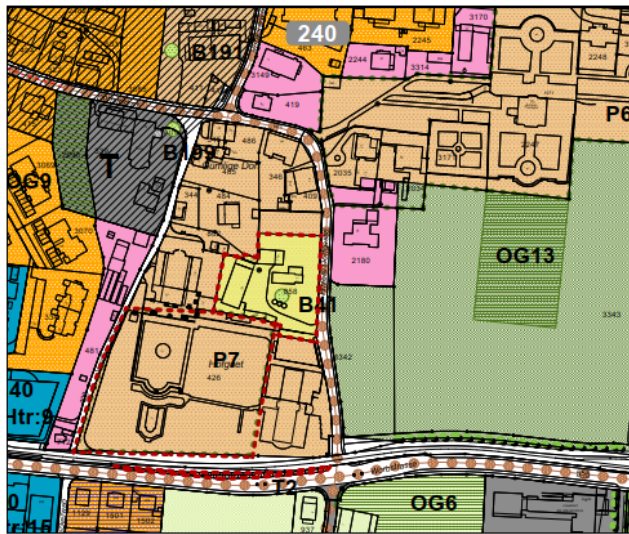
Abbildung 49: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 11)



Hinweise

	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	Gebäudehöhe (GH) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A2 A Alleen / Baumreihen
	W4 W offenes / eingedoltes Fließgewässer
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

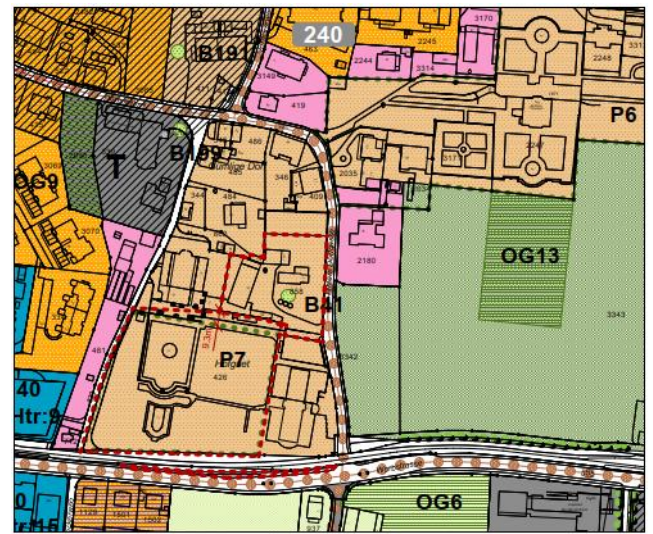
Abbildung 50: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 12)



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
	Vermassung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone

Abbildung 51: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 5)



Hinweise

	A1 Arbeitsplatzzone A1
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	L-40 Fhtr:9 Fassadenhöhe (Fhtr) m / Gebietsabgrenzung
	240 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A1 A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 52: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T2»
(TZP Ausschnitt 5)

Der Trockenstandort T5 «Riedacker» wird aufgehoben, weil es sich um eine kleine Fläche (unter 5 Aren) handelt und darauf eher feuchte Vegetation und Sträucher wachsen. Damit entspricht die Vegetation nicht den Vorgaben für Trockenwiesen und -weiden (TWW).

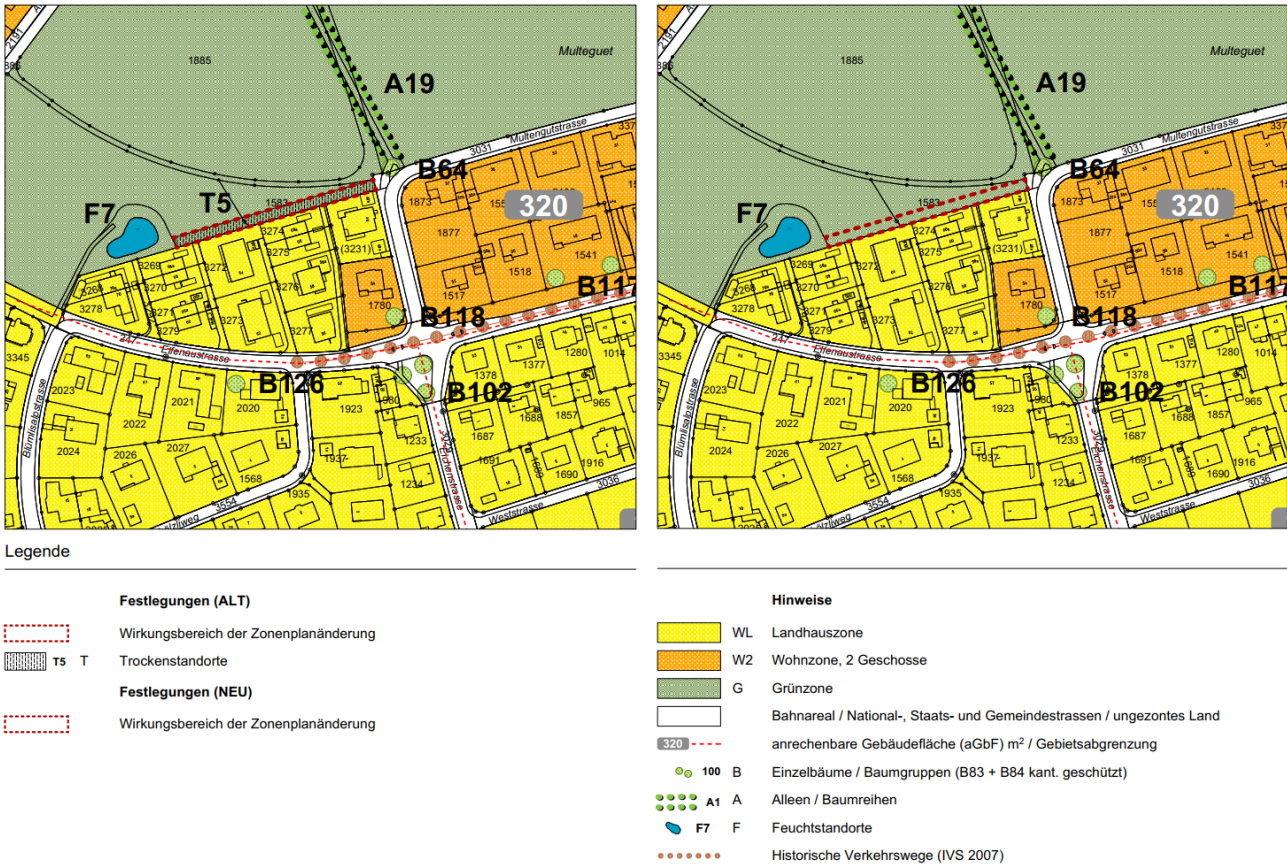
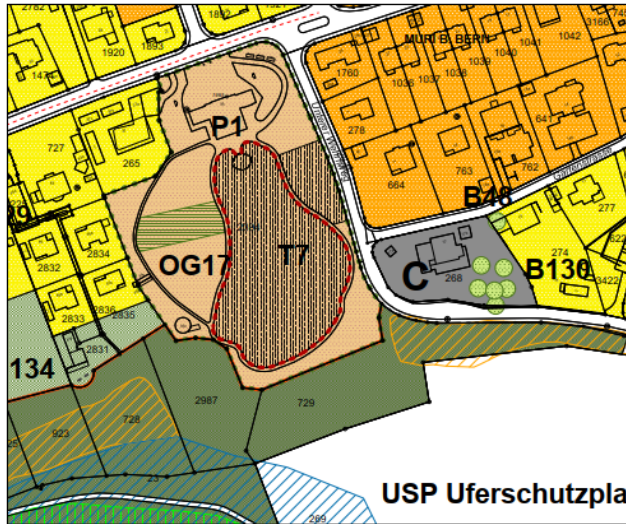


Abbildung 53: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T5»
(ZTP Ausschnitt 12)

Abbildung 54: Neue Zonierung, Trockenstandort «T5»
(ZTP Ausschnitt 12)

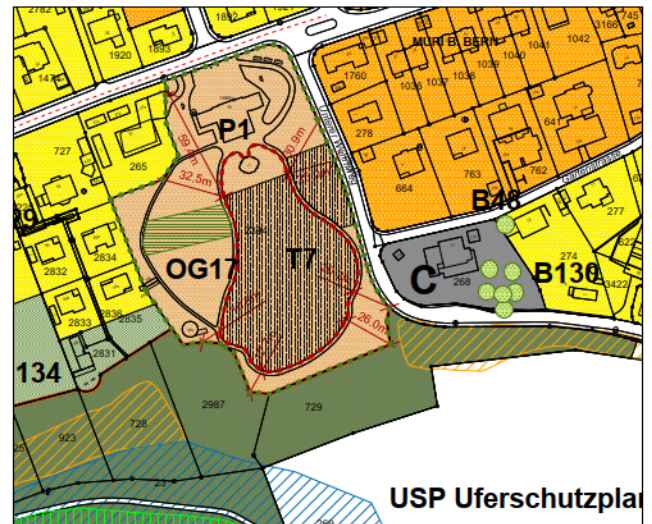
Der Trockenstandort T7 «Magerwiese Mettlenpark» wird angepasst. Der Teil im Norden, der als bestehende Gartenanlage genutzt wird, wird aufgehoben. Diese Nutzung besteht bereits seit Langem. Der Perimeter des Trockenstandorts wurde dazumal falsch erfasst.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T7 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	T7 T Trockenstandorte
	Vermassung
Hinweise	
	WL Landhauszone
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZÜO Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (USP Uferschutzplan Aare)

Abbildung 55: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T7»
(ZTP Ausschnitt 13)

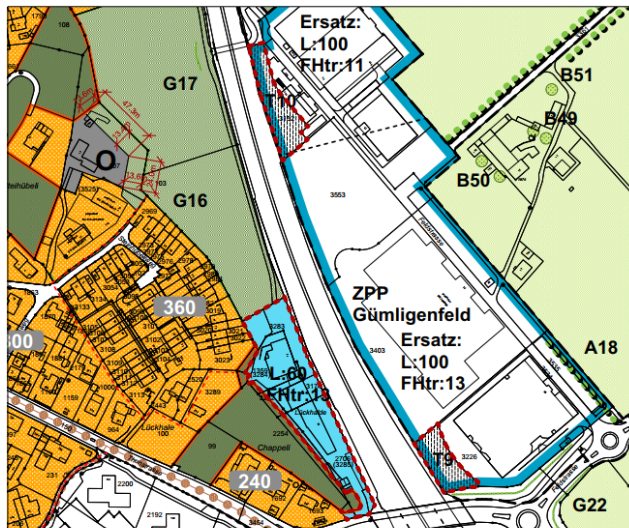


Hinweise

	C ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	Ortsbildschutzzone
	G Grünzone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	Gefahrengebiete mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung
	100 B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	P1 P Parkanlagen
	OG OG Obstgärten
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	seitene Waldgesellschaft gemäss kantonalem Waldnatur-Inventar

Abbildung 56: Neue Zonierung, Trockenstandort «T7»
(ZTP Ausschnitt 13)

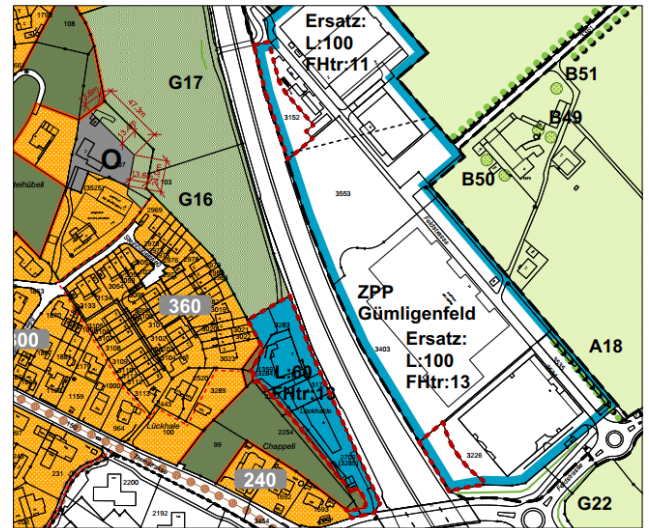
Die Trockenstandorte T9 «Ruderalfläche Media Markt» und T10 «Ruderalfläche Reitsportzentrum Gümligenfeld» werden aufgehoben, weil es sich um isolierte Grünflächen handelt, deren Vegetation nicht mehr den TWW-Vorgaben entspricht.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	T9 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	A1 Arbeitsplatzzone A1
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP

Abbildung 57: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandorte «T9» und «T10»
(ZTP Ausschnitt 6)

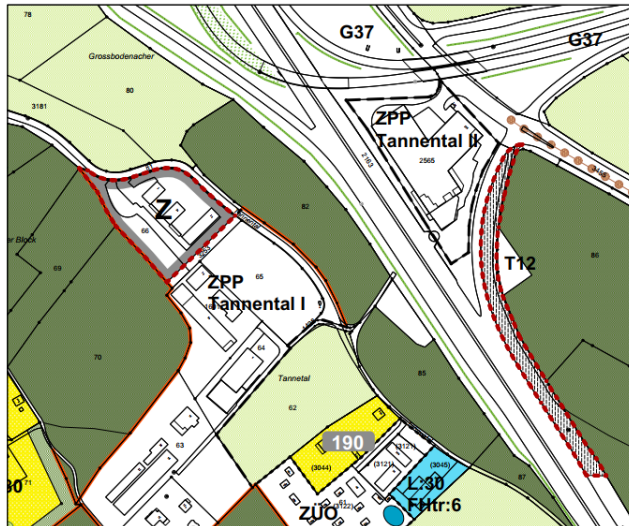


Hinweise

	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	Vermassung
	Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	G Hecken und Feldgehölze
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 58: Neue Zonierung, Trockenstandorte «T9» und «T10»
(ZTP Ausschnitt 6)

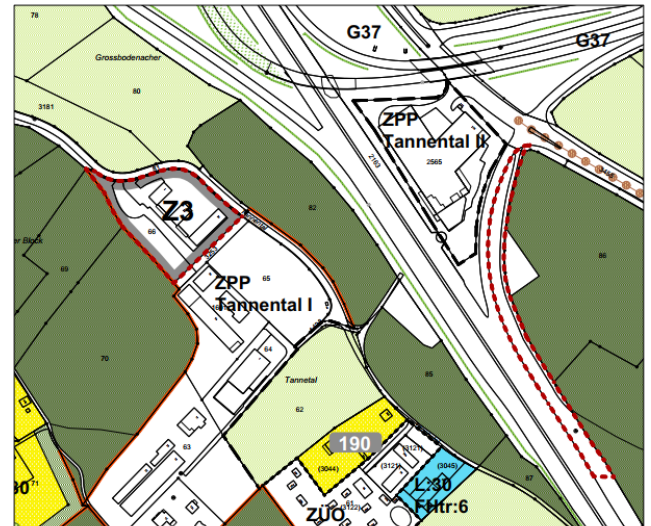
Der Trockenstandort T12 «Autobahnböschung» wird aufgehoben, weil die Vegetation durch den Autobahnanschluss zerstört wurde.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
	T12 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Zone für öffentliche Nutzung und Ersatzordnung innerhalb ZPP
Hinweise	
	WL Landhauszone
	A2 Arbeitsplatzzone A2
	ZPP Zone mit Planungspflicht

Abbildung 59: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T12»
(ZTP Ausschnitt 3)



Hinweise

	ZÜO Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal/ National-, Staats- und Gemeindestrassen/ ungezontes Land
	L30 Fhr:6 Fassadenhöhe (Fhr) m / Gebietsabgrenzung
	190 anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	G37 G Hecken und Feldgehölze
	F4 F Feuchtstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald

Abbildung 60: Neue Zonierung, Trockenstandort «T12»
(ZTP Ausschnitt 3)

Der Trockenstandort T13 «Magerwiese Walch» wird neu im Zonenplan aufgenommen. Die Parzelle Nr. 2925 gehört der Gemeinde und wird anhand eines bestehenden Pachtvertrags, bereits als extensive Wiese bewirtschaftet. Allerdings muss sie noch aufgewertet werden, insbesondere hinsichtlich der Bekämpfung von Neophyten. Der Trockenstandort T13 kann die Fläche der aufgehobenen Trockenstandorte kompensieren.

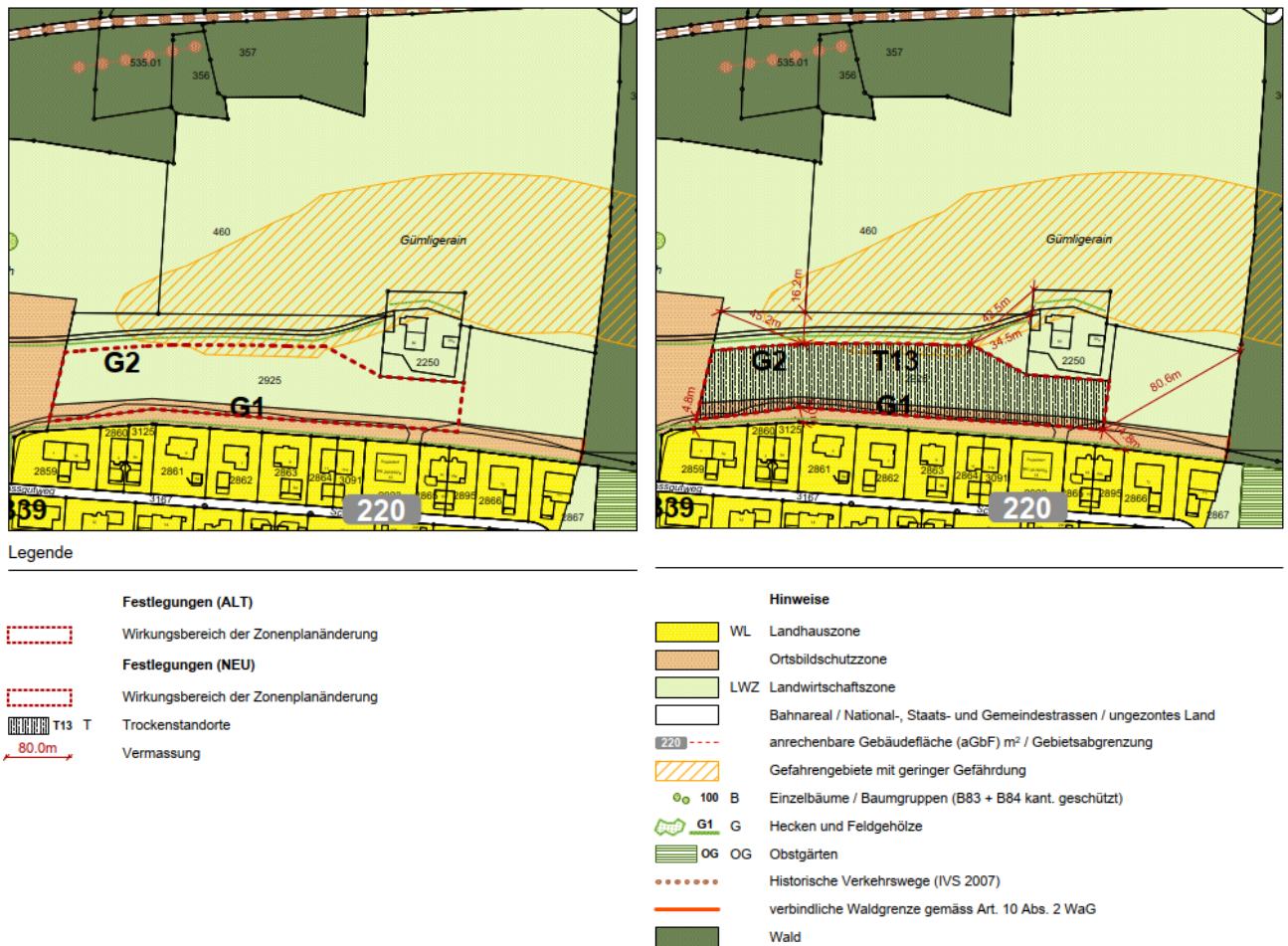
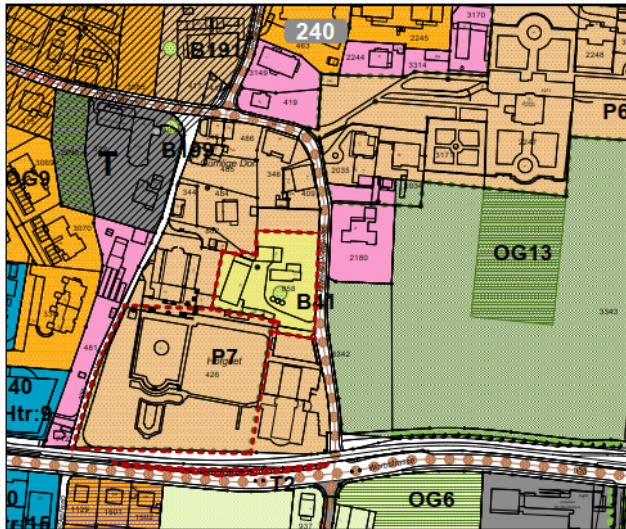


Abbildung 61: Rechtsgültige Zonierung, Trockenstandort «T13»
(ZTP Ausschnitt 14)

Abbildung 62: Neue Zonierung, Trockenstandort «T13»
(ZTP Ausschnitt 14)

Parkanlagen (P7, P8)

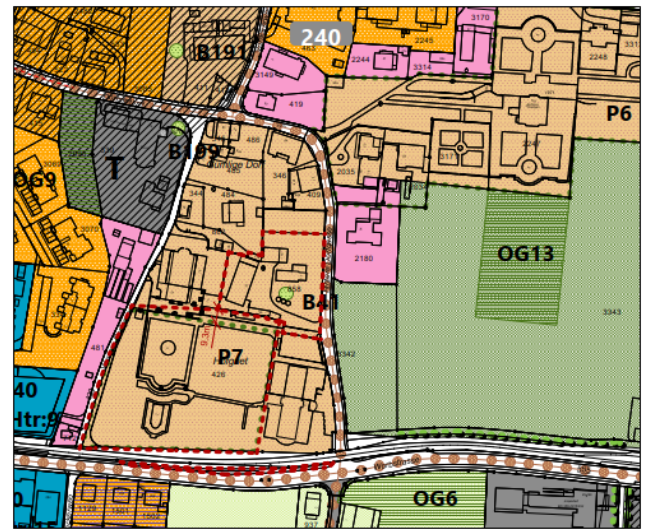
Die bestehende Parkanlage P7 «Hofgut» wird von Norden her verkleinert und den baulichen Gegebenheiten angepasst, da sie derzeit die bestehenden Bauten und Anlagen umfasst. Der Park wird auf die Höhe des Verbindungswegs korrigiert.



Legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	BZ Bauernhofzone
	P7 P Parkanlagen
	T2 T Trockenstandorte
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	Ortsbildschutzzone
	P7 P Parkanlagen
	Vermassung
Hinweise	
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	E Erhaltungszone

Abbildung 63: Rechtsgültige Zonierung, Parkanlage «P7»
(TZP Ausschnitt 5)

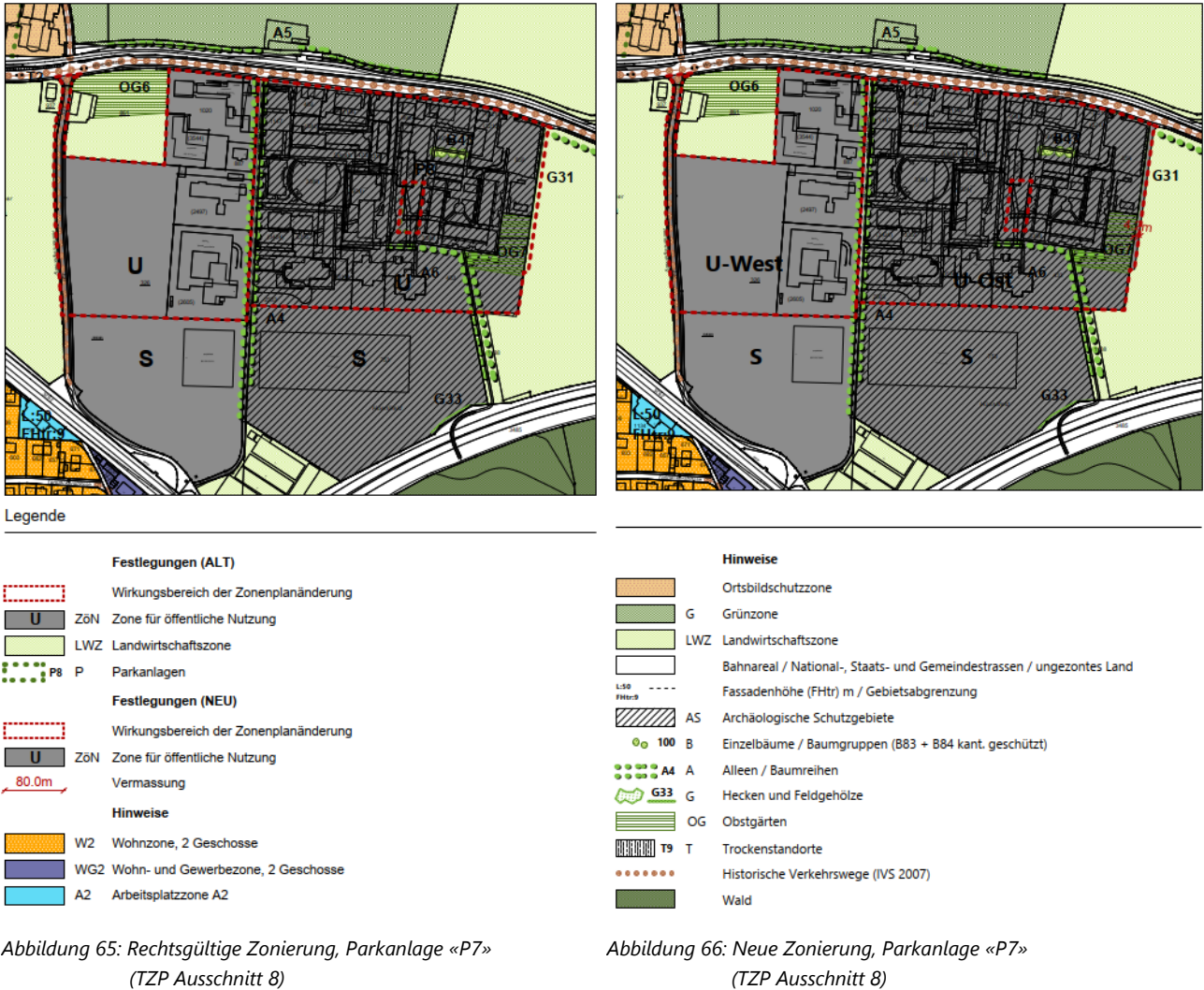


Hinweise

	A1 Arbeitsplatzzone A1
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	ES III Empfindlichkeitsstufe III
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m² / Gebietsabgrenzung
	AS Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	OG Obstgärten
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)

Abbildung 64: Neue Zonierung, Parkanlage «P7»
(TZP Ausschnitt 5)

Die Parkanlage P8 «Siloah» wird ersatzlos aufgehoben, da der Park nicht mehr existiert.



Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Die artenreichen Fromentalwiesen gehören per Definition nicht zu den Trockenstandorten. Aus diesem Grund wird der entsprechende Artikel im Art. 70.7 GBR «Trockenstandorte» um die artenreichen Fromentalwiesen erweitert.

Der Anhang IV GBR wird entsprechend ergänzt: Die aufgehobenen Objekte werden grau durchgestrichen (T2, T5, T9, T10, T12 und P8), die neu aufgenommenen Objekte sind blau (T13) dargestellt. Die Änderungen der Objekte ohne Einfluss auf das GBR (F1, F4, F5, P7, T7) bleiben schwarz.

5. Die Änderungen im Gemeindebaureglement

5.1 Verweise auf die übergeordneten Erlasse

Die Verweise auf die übergeordneten Erlasse wurden im gesamtem GBR überprüft. Insgesamt gibt es im GBR ca. 120 Verweise, wobei die Mehrheit noch aktuell ist. Teilweise müssen diese aktualisiert werden wie in diesem Beispiel:

- In Art. 71 GBR «Besonderer Schutz von Bauten» wird verwiesen auf Art. 29 BewD (Baubewilligungsdekret). Dieser Verweis ist veraltet. Neu werden die miteinzubeziehenden Fachstellen in Art. 22 BewD genannt. Der Verweis in Art. 71 GBR wird dementsprechend angepasst.

5.2 Art. 1a – Ziel und Zweck

Das Baureglement wird durch einen Ziel- und Zweck Artikel ergänzt. Somit sollen die Aspekte der Nachhaltigkeit und Qualität bei allen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

5.3 Art. 8 – Strassenraumgestaltung

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Landschaftsrichtplanung 2021 der Gemeinde Muri bei Bern wurde am 3. Februar 2025 vom AGR genehmigt. In der Richtplanung Teil C werden Massnahmenblätter aufgeführt. Massnahme 12 (M12) erläutert die Ziele zur Strassenraum- und Strassenbaumgestaltung. Um das GBR auf den aktuellen Stand zu bringen, ist dieses an die Ziele der Landschaftsrichtplanung 2021 anzupassen.

Strassenräume und Strassenbäume		M 12 (überarbeitet)
Ziel	Die Strassenräume sind ein vernetzendes Element im Siedlungsraum und entsprechend gestaltet.	
Kurzbeschreibung	Strassen sind öffentliche Lebensräume für die Bevölkerung. Der Strassenraum hat ein grosses Potenzial für eine wohnliche Siedlungsgestaltung. Durch gezielte Aufwertungen wie das Anlegen und Unterhalten von Grünstreifen, das Pflanzen von Baumreihen und Einzelbäumen oder das Anlegen von blumenreichen Streifen kann der Erlebniswert im Strassenraum erhöht, die Verkehrsfläche gegliedert und das Lokalklima verbessert werden.	
Vorgehen	Die Bauverwaltung / der Bereich Umwelt und Verkehr überprüft die Möglichkeiten zur Aufwertung der Strassenräume. Die Gemeindebehörde erarbeitet ein Konzept zur Aufwertung der verschiedenen Strassenabschnitte. Dabei wird auf eine einheimische, standortgerechte Bepflanzung geachtet und wenn möglich eine vielseitige, extensive Begrünung eingesetzt. Bei fehlendem Pflanzplatz sollten auch alternative Massnahmen wie Fassaden- oder Kandelaber-Begrünungen geprüft werden. Der Unterhalt der Strassenbäume wird in die Pflegeplanung der Gemeinde integriert. Mögliche Strassenabschnitte mit Aufwertungspotenzial siehe Anhang 6.	
Kostenstellen	jährlich wiederkehrende Unterhalt durch den Werkhof	einmalige Beratung, Konzept Pflanz-Projekte
Finanzierungsidee	Gemeinde, Verursacher bei Beschädigung	Auflage bei UeO / Gemeinde
Partner	Werkhofpersonal	Grundeigentümer, Pächter, TBA
Priorität	hoch - mittel - tief	hoch - mittel - tief
Realisierung	kurzfristig - mittelfristig - langfristig	kurzfristig - mittelfristig - langfristig
Grundlage	Landschaftsrichtplanung 2010	

Abbildung 67: Massnahmenblatt zum Thema «Strassenräume und Strassenbäume» aus den Massnahmenblätter (Teil C) der Landschaftsrichtplanung 2021.

Die Massnahme betont die Bedeutung von Strassenräumen als verbindendes Element in Siedlungen und deren Potenzial für eine ansprechende Gestaltung. Durch gezielte Massnahmen wie Grünstreifen, Baumreihen und blumenreiche Streifen kann der Erlebniswert erhöht, die Verkehrsfläche gegliedert und das Lokalklima verbessert werden.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Art. 8 GBR wird neu so formuliert, dass die Ziele aus dem Massnahmenblatt M12 der Landschaftsrichtplanung 2021 abgebildet werden, behält aber grundsätzlich die Offenheit der früheren Formulierung.

5.4 Art. 10 – Umgebungsgestaltung

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Anforderungen an die Aussenräume in der Siedlung sind in den letzten Jahren komplexer geworden. Der Absatz zur Umgebungsgestaltung wird daher ergänzt: Namentlich werden neben der ästhetischen Einordnung in das Ortsbild (innerhalb der Siedlung) und Landschaftsbild (Anschluss zum Nichtsiedlungsgebiet) und die Gestaltung auch der Nutzwert, die Ökologie und das Siedlungsklima genannt. Die Aussenräume können und müssen in allen Bereichen grundsätzlich einen Beitrag leisten (Umfang variiert nach Aufgabe und Lage des Aussenraums).

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Ziel ist es, eine möglichst einfache Regelung zu schaffen, die der Flughöhe des GBR entspricht und auch künftigen Handlungsspielraum zulässt. Wichtig ist, dass das GBR verständlich bleibt und somit nicht allzu detailliert sein darf.

- **Grundsätze (Abs. 1):** Die Einordnung in die Landschaft und Siedlung wird ersetzt mit dem Wortlaut Orts- und Landschaftsbild.
- **Ökologischer Ausgleich (Abs. 3 / Abs. 4):** Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind auf Grundlage von Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Abs. 3 wird entsprechend ergänzt, dass bei Neubauten mindestens 10 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten sind. Diese bezwecken die Vernetzung, die Förderung der Artenvielfalt und eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung. Damit soll die Natur in den Siedlungsraum eingebunden und als wichtiger Bestandteil der Siedlungsentwicklung ausgestaltet werden. Der Nachweis, dass die ökologische Ausgleichsfläche eingehalten wird, ist im Rahmen des Baugesuchs als Bestandteils des Umgebungsgestaltungsplans einzureichen. Zum Verständnis werden in Abs. 4 die ökologischen Ausgleichsflächen definiert, dies gemäss der Musterbestimmung vom Bundesamt für Umwelt (BAFU). Der Gemeinderat kann bei Bedarf zum ökologischen Ausgleich und zur Vernetzung (gemäss Abs. 7) eine Richtlinie erlassen, insbesondere um genauer zu regeln, wie die ökologischen Ausgleichsflächen auszugestalten sind.
- **Standortheimische Pflanzen (Abs. 5):** Im Art. 10 ist bereits verankert, dass standortheimische Pflanzen zu verwenden sind. Der Begriff standortheimisch verbindet die beiden Bezeichnungen für *standortgerecht* und *einheimisch*. Weil die Begriffe unterschiedliche Bedeutungen haben, soll zwischen den beiden Begriffen differenziert werden. Der aktuell bestehende Begriff «standortheimisch» versteht eine Vegetation bestehend aus einheimischen Pflanzenarten, deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt. Die Forderung nach standortheimischen Pflanzen lässt aber ausser Acht, dass sich in Zeiten des Klimawandels die Standortbedingungen ändern. Für Strassenbäume im Siedlungsgebiet sind beispielsweise die Bedingungen so anspruchsvoll, dass es nur ganz wenige einheimische Bäume gibt, die hier langfristig gedeihen können. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Planung und der angestrebten Artenvielfalt bei Pflanzungen macht es daher Sinn, hier auch nichteinheimische aber dafür standortgerechte, der Hitze angepasste, Baumarten zu verwenden. Bei der Artenwahl für eine Begrünung und bei der Verwendung von Saatgut sind die örtlichen Standortverhältnisse (z.B. Boden- und Lichtverhältnisse, Wasserhaushalt) zu berücksichtigen. Als standortgerecht werden diejenigen Arten und Lebensräume bezeichnet, die an vergleichbaren Standorten natürlicherweise vorkommen. Nicht standortgerechte Pflanzen entwickeln sich schlechter, bzw. sind arbeitsintensiver und erfordern mehr Pflege, Bewässerung und Unterhalt.

- **Invasive Neophyten (Abs. 6):** Es wird neu eine gesetzliche Grundlage für die Bekämpfung von Neophyten im GBR geschaffen. Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die sich in der Schweiz ausbreiten und die einheimische Flora und Fauna verdrängen oder schädigen können. Die Bekämpfung von Neophyten ist wichtig, um die biologische Vielfalt zu erhalten und negative Folgen für die Gesundheit, die Landwirtschaft oder die Infrastruktur zu vermeiden. Neophyten können auch einen Einfluss auf das Orts- oder Landschaftsbild haben. Zudem ist der Boden und das Kulturland vor invasiven Neophyten zu schützen, diese können für beides eine Gefahr darstellen (z.B. durch Verändern des Nährstoff- oder Wasserhaushalts). Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, kann den einschlägigen Listen von Bund und Kanton entnommen werden.
- **Vernetzung (Abs. 7):** Für eine intakte Vernetzung wird neben der ökologischen Ausgleichsfläche zudem die Durchlässigkeit für Kleintiere gefordert.
- **Ergänzung Umgebungsgestaltung (Abs. 10):** Beim Umgebungsgestaltungsplan werden folgende Ergänzungen vorgeschlagen:
 - *Forderungen nach Vollständigkeit des Umgebungskonzepts und die Benennung aller Elemente und deren Materialisierung.*
 - *Nachweis eines Regenwassermanagements durch das räumliche Verorten der Versickerungsflächen/Retentionsmassnahmen. Dies entspricht auch dem Wunsch des Gemeinderats nach dem Kaskadenmodell zur Handhabung des Regenwassers (siehe Kap. 5.13).*
- **Ergänzung Frist für die Umsetzung des Umgebungsgestaltungsplans (Abs. 11):** Die Frist für die Umgebungsarbeiten wird direkt hier im Artikel der Umgebungsgestaltung abgehandelt und nicht wie bisher in Art. 12 Abs. 6 GBR. Die zeitliche Festsetzung der Umgebungsarbeiten ist wichtig und soll analog der Bauabnahme von Bauten und Anlagen erfolgen.

5.5 Art. 10a – Fassadengestaltung

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Fassadengestaltung ist ein wichtiger Baustein für eine hochwertig Siedlung. Insbesondere die Fassadenbegrünung kann einen wertvollen Beitrag leisten zur Regulierung des Lokal- und Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität. Hierbei sind bodengebundene, ökologische und vertikale Varianten zu favorisieren.

Für die Aufnahme in das GBR ist eine einfache Regelung zu finden, die die Fassadengestaltung zur Förderung des Lokal- und Mikroklimas ermöglicht und der Flughöhe des GBR entspricht. Sie soll also nicht zu technisch sein, sondern die «grosse Leitlinie» vorgeben, und so auch künftige Entwicklungen ermöglichen können.

Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Der Art. 10a GBR, Fassadengestaltung wird neu eingeführt. Es wird auf eine allgemeine Prüfpflicht gesetzt, welche die Energiegewinnung und die Fassadenbegrünung prüft.
--	---

5.6 Art. 11 – Bäume, Hecken und ökologisch wichtige Flächen

Ausgangslage / Zielsetzung	Die gesetzliche Grundlage für die Förderung einheimischer Arten wird bereits in Art. 10 GBR umgesetzt. Deshalb kann die Formulierung in Art. 11. GBR gestrichen werden.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Der Ersatz bei einer unvermeidlichen Entfernung, muss gleich- oder höherwertig ersetzt werden. Somit ist die Aussage stärker gewichtet, als wenn der Ersatz nur angemessen zu erfolgen hat. Unter gleichwertig wird verstanden, dass die neue Bepflanzung in Bezug auf ■ Biodiversität (dass eine ähnliche Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten unterstützt und Lebensraum sowie Nahrung für ähnliche Insekten, Vögel und andere Tiere angeboten werden), ■ ökologische Funktionen (Schatten spenden, Kohlendioxid absorbieren und Sauerstoff produzieren, Erosionsschutz bieten, Wasserhaushalt regulieren etc.) ■ Standortbedingungen (an den Standort und die lokalen Umweltbedingungen angepasst sein, um gut wachsen und gedeihen zu können. Dies umfasst Bodenbeschaffenheit, Klimabedingungen und Wasserversorgung), ■ Grösse und Reife (um schnell eine vergleichbare ökologische Wirkung zu erzielen. Ein junger Baum benötigt oft Jahre, um die gleiche Funktion wie ein ausgewachsener Baum zu erfüllen), ■ und Artengleichheit oder ähnliche Pflanzen (um die ökologischen Funktionen und den Lebensraum für die gleiche Tierwelt beizubehalten. Wenn die gleiche Art nicht verfügbar ist oder aus anderen Gründen nicht gepflanzt werden kann, sollte eine ökologisch ähnliche Art gewählt werden) möglichst der ursprünglichen Bepflanzung entsprechen sollte, um den ökologischen Wert des ursprünglichen Baumes, der Hecke oder der ökologischen Fläche erhalten zu können. Unter höherwertig ist dementsprechend ein Ersatz zu verstehen, der den ökologischen Wert des Bestands bezüglich der aufgeführten Punkte übertrifft.

5.7 Art. 12 – Terrainveränderungen und Stützmauern

Ausgangslage / Zielsetzung	Der Artikel zu Terrainveränderungen und Stützmauern soll bezüglich ökologischer Gesichtspunkte angepasst werden. Es wird ergänzt, dass Terrainveränderungen und Stützmauern zu vermeiden sind. Wenn sie notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken resp. zu gliedern und zu begrünen. Auf eine Meterangabe ist zu verzichten, denn auf Terrainveränderungen und Stützmauern ist wo immer möglich zu verzichten, nicht erst ab einer bestimmten Grösse oder Länge. Der Artikel soll zudem bezüglich Materialisierung ergänzt werden, da es für die Fauna, wie z.B. Eidechsen, wichtig ist, möglichst natürliche Materialien, Dimensionen und Farbgebung zu verwenden. Dementsprechend sollte auf die Nutzung von Beton verzichtet werden und anstelle auf eine Begrünung zum Beispiel mit Spalieren gesetzt werden.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Art. 12 GBR wird bezüglich der oben genannten ökologischen Gesichtspunkte ergänzt. Zudem wird Abs. 6 zur «12-monatigen Frist bei Umgebungsarbeiten» direkt bei Art. 10 angegliedert und bei Art. 12 gestrichen. Dies weil Art. 10 GBR explizit die Umgebungsgestaltung abhandelt und sich die Frist bei Umgebungsarbeiten dort direkt verorten lässt.

5.8 Art. 13 – Flächen für die Parkierung

Ausgangslage / Zielsetzung	Das Parkplatzreglement 1994 (PP-Reglement) wurde im Juni 2005 ins Reglement «Benützung öffentliche Parkplätze» überführt. Im Jahr 2015 wurde dieses Reglement im Zusammenhang mit dem Gebührenreglement inkl. Verordnung aufgehoben. Die Anzahl Parkplätze werden seither nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (BauV) berechnet.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Das Gebührenreglement ist in der Kompetenz des Gemeinderates. Der Art. 13 GBR wird hinfällig, weil alle Themen bereits in anderen Erlassen abgedeckt werden. Der Bezug auf das Parkplatz-Reglement im Art. 43 Abs. 5 GBR «Arbeitsplatzzone A» wird ebenfalls aufgehoben. Die Gemeinde wird nach der Genehmigung dieses Massnahmenpakets die Anpassung im Gebührenreglement vornehmen. Die Anzahl Parkplätze bei den Baugesuchen in der Gemeinde bleibt gleich, weshalb die Änderung im GBR keine thematische Relevanz auf die Raumordnung aufweist.

5.9 Art. 16 – Grünflächenziffer (Schottergärten)

Ausgangslage / Zielsetzung	Der Bundesrat verfolgt das Ziel, die Verschotterung von Grünflächen zu stoppen: <i>«Die Flächen verlieren damit ihre Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Zudem nehmen die Steine die Hitze auf. Dies verstärkt die Effekte des Klimawandels. Dagegen wirken Grünflächen mit ihren Pflanzen kühlend, da sie Schatten spenden sowie Regenwasser aufnehmen</i>
----------------------------	--

und dieses verdunsten.» Die Gemeinden werden dazu angehalten, Schotterflächen nicht mehr zur Grünflächenziffer anzurechnen.»¹

Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind versiegelte Flächen nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Bei Stein- und Schottergärten handelt es sich um (teil-)versiegelte Flächen, welche keine ökologischen Mehrwerte bieten. Es rechtfertigt sich daher, sie ab einer bestimmten Grösse zu verbieten. Beispielsweise sollen Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, nur bis zu einer gewissen Grösse zulässig sein².

In der Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV) ist festgehalten, dass nur «natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen» als anrechenbare Grünfläche gelten. Damit wird ausgeschlossen, dass Schotterflächen zur anrechenbaren Grünfläche zählen. Die Gemeinde möchte diesem Fakt besonderes Gewicht verleihen und nennt daher den Ausschluss von Schotterflächen von der anrechenbaren Grünfläche, insbesondere um den Vollzug zu stärken, zusätzlich im GBR.

Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Beläge sollen wo möglich eine spontane Begrünung mit Pionierpflanzen ermöglichen, dies ist insbesondere bei Wegen zweiter Ordnung sinnvoll³.

Bei der Thematik ist zudem zu bedenken, welche Auswirkungen es auf die Raumordnung, das Ortsbild, die Wohnqualität, die haushälterische Nutzung des Bodens und die Naturgefahren haben kann. Schotterflächen sind nicht fähig, Wasser zu absorbieren, bspw. bei Starkregen-Ereignissen.

Bezüglich der Aufbauhöhe des Bodens ist im aktuellen Gemeindebaureglement eine minimale Humusüberdeckung von 30 cm festgehalten. Dies ist zu wenig Substratstärke für eine funktionierende Begrünung. Die Forderung von 3 m Substratstärke wäre zwar für die Bäume und übrige Bepflanzung positiv, aber es ist unwirtschaftlich, technisch sehr aufwändig und wenig wahrscheinlich, dass reguläre Untergeschosse mit 3 m Überdeckung in der Gemeinde Standard werden. Eine gängige Forderung für Substratstärken ist ca. 1.5 m für Bäume, 1 m bis 0.8 m für Pflanzflächen. Es wird im überarbeiteten GBR ein minimaler Substrataufbau von 50 cm gefordert. Der Begriff Substrat ist hier bewusst gewählt, denn das Substrat ist das Material, auf dem die Pflanzen wachsen. Es wird von den Pflanzenwurzeln durchdrungen und bietet ihnen Halt. Im Substrat befinden sich Hohlräume, die mit Wasser und Luft gefüllt sind. Diese Hohlräume sind wichtig, damit die Wurzeln mit Wasser und Sauerstoff versorgt werden können. Ein Substrat kann im Vergleich zu Böden als

1. Bundesrat verabschiedet Bericht zur Verschotterung von Grünflächen (admin.ch)

2. Musterbestimmungen Biodiversität des BAFU 2022

3. Kompetenzstudie Biodiversität 2020

speziell entwickeltes Wachstumsmedium angesehen werden, das für spezifische Anwendungen optimiert werden kann. Substrate werden oft in kontrollierten Umgebungen wie Gewächshäusern oder Gärten verwendet, wo natürliche Bodenbedingungen nicht vorhanden oder nicht ideal sind. Substrate können speziell angepasst werden, um den Bedürfnissen bestimmter Pflanzen oder Anbaumethoden gerecht zu werden, was sie vielseitiger macht als der natürliche Boden.

Generell ist zu bedenken, dass unterkellerte Flächen nicht die gleichen Ökosystemleistungen erbringen können wie unversiegelter Boden. So kann z.B. durch einen beschränkten Wurzelraum keine Versickerung ins Grundwasser erfolgen.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Art. 16 GBR wird mit dem Abs. 5 ergänzt, welcher besagt, dass Schotterflächen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die Fläche wird weiterhin mit einer Mindestsubstratstärke über Untergeschossen geregelt. Der Begriff «Humusüberdeckung» wird mit «Substrataufbau» ersetzt und von 30 cm auf 50 cm erhöht. Aufgrund der Instrumentenbeständigkeit wird auf eine prozentuale Regelung verzichtet.

5.10 Art. 26 – Näherbau (Unterschreiten der Bauabstände)

Ausgangslage / Zielsetzung

In der Praxis wird das «Vorliegen einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit» bei einem Näherbau von Nebengebäuden schon seit Jahren nicht gelebt. Es wird heute zwischen Kleinbauten (z.B. ein Velounterstand braucht keinen Eintrag) und Hauptgebäuden (inkl. unterirdisch) unterschieden. Beim Hauptgebäude wird vor Baubeginn ein Dienstbarkeitsvertrag verlangt. Der Artikel soll mit der Änderung die Praxis abbilden.

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Bei An- und Kleinbauten hingegen wird kein Dienstbarkeitsvertrag mit Eintrag im Grundbuch verlangt. Es genügt eine normale vertragliche Vereinbarung (einfache Schriftlichkeit).

Neu wird zudem explizit festgehalten, dass auch bei unterirdischen Bauten die Grenzabstände nur mit einer Ausnahmegewilligung oder bei Vorliegen eines Dienstbarkeitsvertrags unterschritten werden dürfen. Denn unterirdische bauliche Eingriffe minimieren das wertvolle Erdreich und verringern wichtige Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Versickerung. Der Artikel ist an die ortsübliche Praxis anzupassen.

5.11 Art. 38 – Energie

Ausgangslage / Zielsetzung	Auf kantonaler Ebene wurden neue Vorgaben in Kraft gesetzt, diese werden durch die kantonale Energiefachstelle derzeit noch geprüft⁴ und sind im MP5 umzusetzen. Gemäss dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KEng), welches neu den Begriff «Gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE)» verwendet, soll die Formulierung dementsprechend angepasst werden. Hinsichtlich der Klimaanpassung soll der Artikel zudem tiefer greifen und die Aspekte der Energiegewinnung an Fassaden und auf Dächern aufnehmen.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Bei Abs. 1 wird die «sparsame und umweltschonende Energieverwendung» mit den folgenden Aspekten ergänzt. Sie sollen bereits zu Beginn der Planung berücksichtigt werden: ■ ein minimaler Energieverbrauch ■ die Möglichkeiten zur Energiegewinnung und -speicherung ■ die Vermeidung von Treibhausgasemissionen ■ die Möglichkeiten zur Kühlung. Abs. 2 wird in Übereinstimmung mit der Aktualisierung des behördenverbindlichen Richtplans Energie parallel zum Verfahren des MP5 angepasst. Darin sind neu keine Gebiete mit Gasversorgung mehr vorhanden (ausser Industrie). Bei Abs. 3 ersetzt der neue Begriff «Gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE)» aus dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KEng) den alten Begriff «Energiebedarf». Abs. 4 wird neu aufgenommen und regelt die Energiegewinnung auf Dächern.

5.12 Art. 38a – Beleuchtung / Lichtemissionen

Ausgangslage / Zielsetzung	Es sollten Bestimmungen aufgenommen werden, wie die übergeordneten Vorgaben zum Schutz vor Lichtverschmutzung auf kommunaler Ebene umgesetzt werden können. Die Lichtverschmutzung soll reduziert werden, v.a. wegen dem Schlafrythmus der Menschen und dem Flugverhalten von Tieren.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Der Artikel soll die Bestimmungen entsprechend dem kantonalen Energiegesetz in das GBR aufnehmen. Dazu werden die Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen (7-Punkte-Plan) vom BAFU übernommen: 1. Notwendigkeit

4. Neu nach KEnV «gewichtete Gesamtenergieeffizienz» - Korrektur des Begriffs; Energiefachstelle prüft noch, ob eine Anreicherung der Bestimmung angezeigt ist. Zu beachten ist die Kompetenznorm nach Art. 13 bis 15 KEnG.

2. Intensität / Helligkeit
3. Lichtspektrum / Lichtfarbe
4. Auswahl und Platzierung der Leuchten
5. Ausrichtung
6. Zeitmanagement / Steuerung
7. Abschirmungen

Bestimmungen bezüglich Aussenbeleuchtungen werden kommunal geregelt und sollen mit der Baueingabe dokumentiert werden.

5.13 Art. 38b – Versickerung / Entsiegelung

Ausgangslage / Zielsetzung

Zeitgemässe Regelungen betreffend Versickerung und Entsiegelung sollen neu im GBR integriert sein. Relevante Thematiken für diesen neuen Artikel sind folgende Themen: haushälterische Nutzung des Bodens, Naturgefahren, Boden, Gewässer und Klima.

Grundsätzlich ist gemäss eidgenössischer Gesetzgebung das Meteorwasser auf der Parzelle zu versickern. Es darf kein Abwasser von befestigten Flächen (z.B. Parkplätze, Vorplätze) von privaten Parzellen in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. In der Praxis wird dies jedoch aus verschiedenen Gründen nur teilweise so gehandhabt.

Dementsprechend soll auf kommunaler Ebene mit unterschiedlichen Versickerungsfähigkeitsstufen gearbeitet werden, z.B. nach folgendem Kaskadensystem: Versickerung voll, teilweise, nur als Verdunstung möglich. Auch sind Ausnahmen aufzuzeigen (z.B. bei Privatstrassen). Weiter ist zu prüfen, ob der Versickerungswert von Parzellen festzulegen ist.

Das Ziel ist, dass bei sämtlichen Parzellen einen Beitrag geleistet wird. Der entsprechende Nachweis ist durch die Bauherrschaften unter Beizug eines geologischen Gutachtens zu erbringen.

Gemäss dem Geoportal des Kantons Bern weisen die Versickerungszonen in Muri bei Bern unterschiedliche Durchlässigkeitsgrade auf, von schlecht bis gut durchlässig.

Legende	
 	Versickerungszonen
	gut durchlässig / Deckschicht <3m / Fluralt
	gut durchlässig / Deckschicht >3m / Fluralt
	mässig durchlässig / Deckschicht <3m / Fluralt >3m
	mässig durchlässig / Deckschicht >3m / Fluralt >3m
	schlecht durchlässig / Flurabstand >3m
	Flurabstand 1-3m
	Flurabstand <1m
	undurchlässige Schichten (Fels, Lehm, Seel)

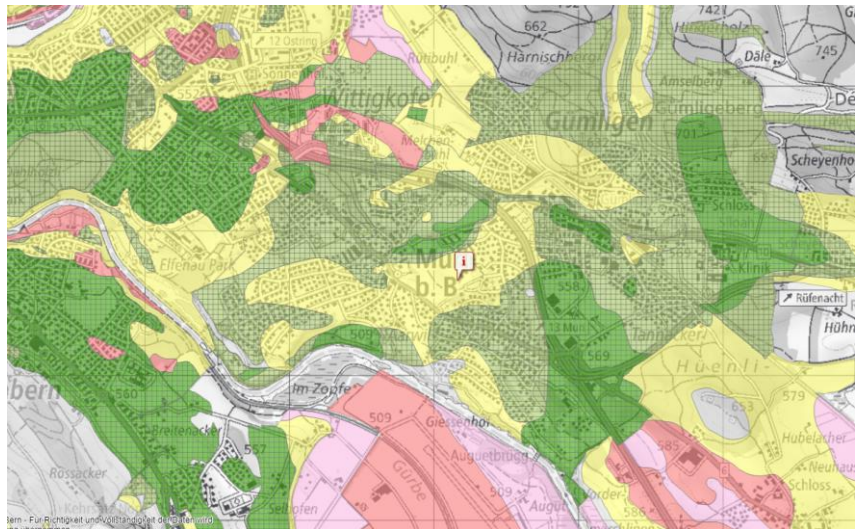


Abbildung 68: Versickerungszonen⁵ | Quelle: map.app.be.ch

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Das oben beschriebene Kaskadenmodell wird bereits bei der übergeordneten Gesetzgebung verwendet und kann auf kommunaler Ebene noch präzisiert resp. als räumlich-gestalterische Vorgabe umgesetzt werden. Dies wird mit dem neu geschaffenen Art. 38b GBR umgesetzt.

5.14 Art. 42 – Neue Zentrumszone-Worbstrasse

Ausgangslage / Zielsetzung

Die Parzellen an der Worbstrasse 219, 221, 223 und 225 werden von der Arbeitsplatzzone A1 in die neu geschaffene Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) umgezont. Dadurch wird an dieser zentralen Lage die Wohnnutzung zugelassen, eine Nutzungsdurchmischung trägt zu einem attraktiven Zentrum und belebten Bahnhofsumfeld bei. Es wird eine Zentrumszone-Worbstrasse geschaffen, die die baupolizeilichen Masse der Arbeitsplatzzone A1 an dieser Stelle übernimmt, wodurch die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird (siehe Kapitel 4.6).

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

Im Artikel 42 wird die Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) ergänzt. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Zentrumszone (Z). Zusätzlich werden für die Z-W die Bandbreite der Parkplätze festgeschrieben und ein Lärmschutznachweis im Rahmen des Baugesuchs verlangt. Da das Umzonungsgebiet vollständig innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss der Störfallverordnung liegt, werden einfache Schutzmassnahmen ergänzt. Die Formulierung entspricht derjenigen aus der ZPP Zentrum Gümligen Ost, so dass die gleichen Vorgaben in verschiedenen Planungsinstrumenten gleich formuliert sind.

5. http://www.map.apps.be.ch/pub/synserver?project=a42pub_vsz&userprofile=geo&language=de

5.15 Art. 62 – Diverse Anpassungen in der ZöN

Ausgangslage / Zielsetzung	Die Nutzungen in den ZöN sind – wie alle anderen Vorgaben einer Ortsplanung – dem gesellschaftlichen Wandel unterworfen: So brauchen einige Nutzungen mehr Platz, das Bedürfnis nach einem Spielplatz in einer ZöN steigt, es braucht mehr Schulraum, andere ZöN werden nicht mehr intensive genutzt.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Die Zonenvorschriften werden aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre fortgeführt, in einigen Fällen wird auch eine Präzisierung aufgrund bereits bestehender Entwicklungen vorgenommen. Die Anpassungen wurden auf ihre Komptabilität mit den angrenzenden Nutzungen hin geprüft. Die Zweckbestimmungen werden bei den folgenden zwei ZöN angepasst: ■ ZöN D: Schulanlage und Kindergarten mit Behindertenheim Horbern: Das Behindertenheim ist aus der Zweckbestimmung zu streichen, weil es aufgehoben wurde. ■ ZöN M: Schulanlage / Turnhalle Melchenbühl: Die heutigen Nutzungen und zukünftigen Nutzungsabsichten gemäss der angestrebten Totalsanierung im Jahr 2026 bedürfen einer Anpassung der beschriebenen Zweckbestimmung gewisser ZöN inkl. Bezeichnung der ZöN. Die Zweckbestimmungen sollen offener formuliert werden, so dass die Gemeinde gewisse Spielräume für die Nutzung der ZöN erhält. Für die Nutzungsbestimmungen Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus besteht heute kein Bedürfnis mehr. Diese Nutzungsbestimmungen werden daher aufgehoben.

5.16 Art. 63 – Anpassung der ZSF

Ausgangslage / Zielsetzung	Es ist absehbar, dass die Turnhalle in der Schulanlage Moos saniert werden muss. Auf der Parzelle des Schulareals steht keine entsprechend grosse Landfläche für ein Bauprovisorium zur Verfügung. Aus diesem Grund soll in der direkt an die Schulanlage angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) zonenkonform ein solches Provisorium betrieben werden können.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	In Abs. 3 wird daher neu geregelt, dass während längstens 3 Jahren ein Bauprovisorium, wie z.B. eine Traglufthalle, als temporärer Ersatz für die Turnhalle auf GB Nr. 2828 betrieben werden darf. Dafür werden entsprechende Masse festgelegt: Laut Abklärungen des Bereichs Hochbau haben die Traglufthallen in der Stadt Bern eine Firsthöhe von ca. 9 m. Das verwendete Flächenmass von 1150 m ² aGbF genügt laut Bundesamt für Sport für eine Doppelhalle 32.5 x 28 m, bzw. 2 Unihockeyfelder oder 2

kleine Basketballfelder von rund 1'000 m² sowie einem Materialraum von 150 m².

Zudem wird der Begriff «kleinere Gebäude» ersetzt mit den in Art. 4.4 bzw. Art. 32.2 GBR definierten Kleinbauten.

5.17 Art. 67 – Präzisierungen betreffend kleinem Grenzabstand und neue Z-W

Ausgangslage / Zielsetzung	Die Gemeinde hat wiederholt festgestellt, dass bei Baubewilligungen Fragen zum Umgang mit Grenzabständen bei Schwimmbädern, Spielplätzen und Heizungsanlagen wie Luftwärmepumpen aufkommen. Die baupolizeilichen Masse für die neue Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W, siehe Kapitel 4.6 und 5.14) werden ergänzt.
Umsetzung in der Ortsplanung - Gemeindebaureglement	Neu soll deshalb in Art. 67 GBR festgehalten werden, dass diese Bauten und Anlagen generell den kleinen Grenzabstand einzuhalten haben, auch wenn sie sich im Süden der Parzelle, also dort wo sich der grosse Grenzabstand gilt, befinden. Für die neu geschaffene Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) werden dieselben Baumasse der vorher dort geltenden Arbeitsplatzzzone A1 übernommen. Die baupolizeilichen Masse der Zentrumszone-Worbstrasse (Z-W) weichen von denjenigen der Zentrumszone (Z) in folgenden Punkten ab:

Baupolizeiliche Masse	Zentrumszone Z	Zentrumszone-Worbstrasse W-Z
Anzahl Vollgeschosse	3	–
Traufseitige Fassadenhöhe	12.5 m	17 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	16 m	20.5 m
Fassadenhöhe Attika	15 m	19.5 m
Gebäudelänge	–	100 m
Grünflächenziffer	30%	20%

Zudem gilt in der Z-W die Mindestdichte einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8.

5.18 Art. 76.2 – Störfallvorsorge

Ausgangslage / Zielsetzung	Die Produktion, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen innerhalb
----------------------------	---

der bestehenden Siedlungsstruktur sind immer mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle kommen zwar selten vor, können aber erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben. Solche Unfälle werden als Störfälle bezeichnet.

Muri bei Bern verfügt über drei störfallrelevante Anlagen:

- Betriebsstandort HACO
- Nationalstrasse N06
- Eisenbahnstrecke SBB Bern-Thun

Angrenzend an die störfallrelevanten Anlagen bestehen sogenannte Konsultationsbereiche (KoBe). Diese wurden durch das Kantonale Laboratorium (KL) definiert und sind auf dem Geoportal des Kanton Bern einsehbar. Es handelt sich dabei um die an störfallrelevante Anlagen angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann.



Abbildung 69: Störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereichen in der Gemeinde Muri bei Bern | Quelle: Geoportal Kanton Bern, Bearbeitung: plan:team.

In der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012) wird die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung explizit verlangt. Demnach sind bei Bauvorhaben von empfindlichen Einrichtungen (beispielsweise um Schulen, Kindergärten oder Altersheime) sowie bei Bauvorhaben mit einer Risikorelevanz (siehe Ausführungen in Kap. 4.6 als Beispiel) geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche das Störfallrisiko minimieren. Hierzu gehören beispielsweise die Reduzierung des Nutzungsmasses, die Verlegung einzelner Baubereiche aus dem Konsultationsbereich heraus, die Platzierung der Zugänge zu den Gebäuden oder die Lage der Fluchtwege. Auch kann in den Nutzungsvorschriften festgelegt werden, dass empfindliche Einrichtungen im Planungsareal adäquat platziert werden. Dies wird in der Regel im Rahmen einer Sondernutzungsplanung gemacht. Festgelegt werden kann bspw., dass das Bauvorhaben einen möglichst grossen Abstand von der Anlage aufweist,

Umsetzung in der Ortsplanung -
Gemeindebaureglement

oder dass die Räumlichkeiten und Zugänge möglichst anlagenabgewandt angeordnet werden.

Mit dem neuen Art. 76.2 GBR werden die aus der Störfallvorsorge folgenden Anforderungen stufengerecht auf nutzungsplanerischer Ebene verankert. Die Formulierung wird bereits in den betroffenen ZÖN's angewendet.

5.19 Anhang

Der Kapitelanhang V GBR «Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen» wurde gemäss dem Musterbaureglement ergänzt.

Der Kapitelanhang VI GBR «Liste der kommunalen Schutzobjekte» wurde gemäss Kapitel 4.7 angepasst.

6. ZÖN U «Siloah»

6.1 Ausgangslage

Der Campus Siloah

Der Campus «Siloah» ist eine bedeutende Institution im Gesundheitswesen, ein gesundheitsrelevantes Zentrum von regionaler Bedeutung, getragen von privaten wie auch von öffentlichen Institutionen.

Auf dem Areal der ZÖN U «Siloah» in Gümligen befindet sich unter anderem die Privatklinik «Siloah». Die heutige Eigentümerin der Grundstücke, auf welchen sich die Gebäude befinden, ist die Stiftung «Siloah». Die Klinik betreut kranke, betagte und pflegebedürftige Menschen. Der Campus «Siloah» ist daher wegen dem demografischen Wandel und der akkuraten Behandlung von älteren Menschen von grossem öffentlichem Interesse.

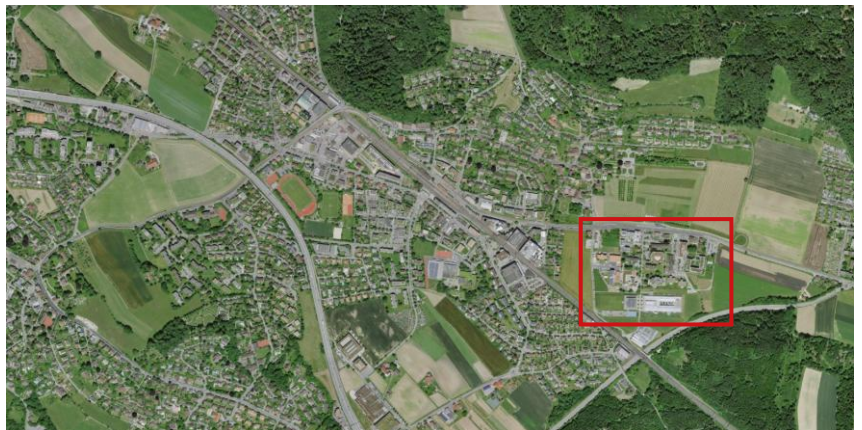


Abbildung 70: Luftbild mit Perimeter (rot) | Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 17.07.23



Abbildung 71: Flugaufnahme Siloah Areal gegen Süden | Quelle: siloah.ch, Zugriff am 11.03.24

Abkopplung vom Massnahmenpaket 4

Die Revision der Vorschriften der ZöN U «Siloah» waren ursprünglich in Massnahmenpaket 4 (MP4) integriert und wurden bereits öffentlich aufgelegt. Vonseiten der betroffenen Grundeigentümerschaft, der Stiftung «Siloah», sind keine Einsprachen eingegangen.

Zusammen mit der Revision der Vorschriften der ZöN J «Werkhof Seidenberg», P «Sportanlage Füllerich», und S «Schul- und Sportanlage Allmendingenweg» wurde die Revision der Vorschriften der ZöN U «Siloah» jedoch von der Genehmigung des Massnahmenpakets ausgenommen. Dies, weil das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge in Bezug auf diese Gebiete als nicht abgeschlossen beurteilte. Die in diesem Zusammenhang nötige Teilländerung der ZöN J, P und S wurde in einem separaten Planungsverfahren vollzogen. Derweil zeichnete sich ab, dass die ursprünglich vorgesehenen Fassadenhöhen in der ZöN U «Siloah» nicht mehr mit den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft im Einklang stehen.

Die Revision der ZöN U «Siloah» wurde deshalb vom MP4 abgekoppelt und separat erarbeitet, um sie mit den neuen Entwicklungsvorstellungen der Stiftung «Siloah» in Einklang zu bringen, bevor sie erneut zur Genehmigung eingereicht wird. Die Entwicklungsabsichten sehen unter anderem den Neubau einer Klinik für Alterspsychiatrie sowie eine langfristige Regelung bezüglich des Umgangs mit der bisher provisorischen Baustellen- und Notzufahrt vor. Bezüglich der Störfallvorsorge haben keine ergänzenden Bestimmungen zur Störfallvorsorge im Gemeindebaureglement zu erfolgen.

Integration ins Massnahmenpaket 5

Während der Überarbeitung der ZöN U «Siloah» und Erarbeitung des Massnahmenpakets 5 wurde erkannt, dass das Planungsvorhaben «Siloah» in das MP5 aufgenommen werden kann.

6.2 Masterplan Siloah

Um die Entwicklungsabsichten der Stiftung «Siloah» zu konkretisieren, hat die Stiftung «Siloah» die Erarbeitung eines Masterplans 2040 für die Themen «Bebauung», «Verkehr» und «Landschaft» lanciert. Die wichtigsten Inhalte des Masterplans werden nachfolgend ausgeführt.

Vision und Strategie

Die Vision der Stiftung «Siloah» ist es, das Areal zu einem Campus für Altersmedizin auszubauen. Das umfassende Angebot soll von der allgemeinen Geriatrie bis zur komplexen medizinischen Altersversorgung und psychiatrischen Dienstleistungen reichen. Die Integration dieser verschiedenen Dienstleistungen kann dazu beitragen, eine umfassende und bedarfsgerechte Betreuung älterer Menschen auf einem Altersmedizin-Campus zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass die Einrichtungen flexibel und anpassungsfähig sind, um auf die vielfältigen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung einzugehen. Diese Strategie führt zu einer Verdichtung und einem weiteren Wachstum des Areals.

Grundsätzlich wird in Bebauungsetappen von Westen nach Osten geplant. Erste Realisierung ist ein senkrecht zur Strasse stehender Längskörper und eine kleinere Punktbaute. Die Lage des zweiten Längskörpers im Osten kann in der Lage und je nach Zeitpunkt und Umgang mit dem Ärztehaus variieren. Die Gebäude sind mit Zwischenbauten in Form von Passerellen mit denkbaren südseitigen Aussenräumen miteinander verbunden. Der Arealzugang erfolgt durch Fusswege von der Tramhaltestelle «Siloah» unter den Passerellen in den Innenhof mit Parkanlage. Die Parkierung erfolgt durch die Einstellhalle im Untergrund.

Die Höhenstaffelung im Bereich «West» setzt sich folgend zusammen. Der östliche Baukörper (1c) weist das grösste Höhenpotenzial auf. Die Regelbauweise ist definiert auf Fassadenhöhe Attika (FHa) 17.5 m, wobei Mehrhöhen städtebaulich gut vorstellbar sind. Mit einem qualitätssichernden Verfahren ist maximal eine FHa von 24.0 m zulässig (7-Geschosse). Der westliche Baukörper (1a) fällt tendenziell weniger hoch aus (6-Geschosse) und der mittlere (1b) könnte noch tiefer ausfallen.

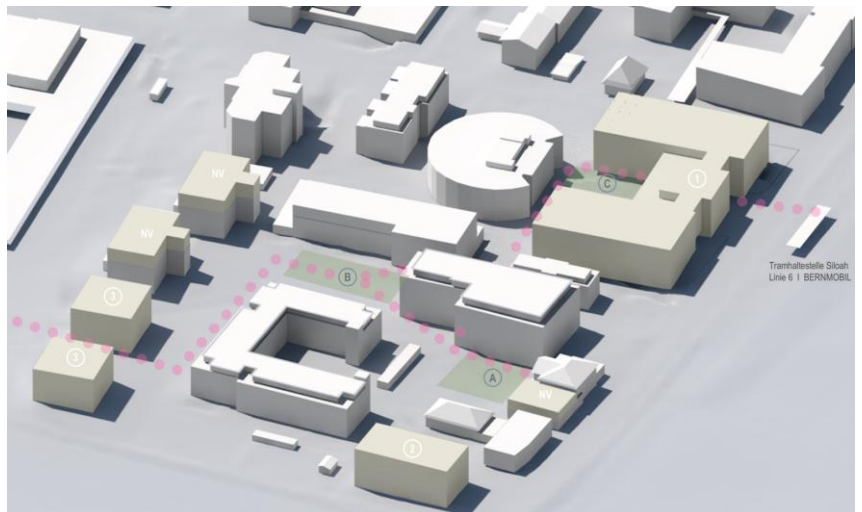


Abbildung 73: Skizze der Bebauung auf dem Baufeld 1 des Siloah Ost Areal | Quelle: Masterplan Siloah

Bereich «West» - BF II

Die Entsorgung ist eigenständig an der Nussbaumallee im BF II zu verorten. Zur Entsorgung gehören Stellplätze für Presscontainer, Andockstellen für LKW, Entsorgungsanlagen, Tanks und kleine Pufferflächen wie Aufzugsanlagen. Diese Anlagen sollen auf dem ganzen Areal möglichst «eingepackt» oder in einem Servicebau (überdacht) untergebracht werden.

Bereich «Zentrum»

Im Bereich «Zentrum» ist nur der Anbau Martha als Potenzial aufgeführt. An dieser Stelle könnte ein Gebäude stehen, das schwellenlos vom Lindenhof aus einen Gastronomiebereich erschliesst. Bei guter Gestaltung

und sensiblem Umgang mit dem bestehenden Haus Martha ist auch ein zweigeschossiges Gebäude möglich.

Bereich «Ost» - BF III

Im BF III wurde im Masterplan ein Gebäude definiert, mit dem das Areal wieder eine klare Form erhält. Es bildet den Auftakt des Areals als Eckgebäude an der Worbstrasse und der landwirtschaftlichen Fläche. Aus Sicht des Ortsbildes sind hier fünf Geschosse verträglich. Wichtig bei einem Neubau ist der Erhalt der Anzahl bestehender Parkplätze. Es ist zu prüfen, ob die neue Einstellhalle mit der bestehenden des Lidoparks verbunden werden kann.

Bereich «Süd» - BF IV

Das BF IV im Süden ist eine Baulandreserve neben den Wohnhäusern «Rahel» und «Zippora». Der Masterplan sieht vor, dass die bestehenden Wohnhäuser im Rahmen der Nachverdichtung um ein Geschoss aufgestockt werden können. Auf dem BF IV sollen bei Bedarf zwei flexible Punktbauten entstehen. Die nahezu quadratischen Grundrisse sollen möglichst flexible Nutzungen ermöglichen. Vom Ortsbild her sind viergeschossige Gebäude verträglich. Im Süden sind Versickerungsmulden analog zu den Bewohnerhäuser «Rahel» und «Zippora» vorgesehen. Im Norden wird eine neue Notzufahrt angelegt, welche als Fussweg genutzt und im Notfall oder bei temporären Bauarbeiten befahren werden kann.

Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Tramhaltestelle «Siloah» der über den Hauptbahnhof Bern führende Linie 6 vom Fischermätteli nach Worb, Dorf ist in unmittelbarer Nähe des Siloah Areals. Mit der öV-Gütekategorie B ist die Erschliessung des Areals bezüglich Distanz zur Haltestelle und Intervall der Abfahrten mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut.

Fussverkehr

Ein engmaschiges Fusswegnetz mit schnellen und direkten Wegen ist zentral. Insbesondere das Erreichen der öV-Haltestelle ist zu gewährleisten, ohne dass Umwege notwendig werden. Im Bereich der neuen Bauten ist eine gute Erreichbarkeit und Durchgängigkeit wichtig. Eine einheitliche und eingängige Signaletik soll dazu beitragen, dass Ziele auf dem Areal schneller und direkter gefunden werden und die Orientierung im Allgemeinen einfacher fällt.

Veloverkehr

Die Zugänglichkeit aller Veloabstellanlagen ist mit möglichst direkten, hindernisfreien Wegen zu gewährleisten. Es soll so nahe wie möglich ans Ziel gefahren werden können. Die Abstellanlagen für den Veloverkehr sind dezentral bei den Zugängen der Gebäude anzuordnen und vor der Witterung zu schützen. Die Anzahl der Abstellplätze leitet sich aus dem effektiven Bedarf ab.

Individualverkehr

Auf dem Siloah Areal sind aktuell ca. 300 Parkfelder vorhanden. Diese befinden sich grösstenteils in den Einstellhallen und werden von Ärztinnen und Ärzten oder Privaten gemietet. Die übrigen, vermehrt oberirdischen Parkfelder werden von Besuchenden sowie Patientinnen und Patienten kostenpflichtig, oder von Mitarbeitenden mit Parkvignette genutzt.

Durch die Erstellung der Neubauten auf dem Siloah Areal fallen diverse Parkfelder weg. Die neuen Parkierungsmöglichkeiten müssen vor der Bautätigkeit in BF I geprüft und wenn nötig anderweitig kompensiert werden. Nach Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben sind auf dem Areal der Siloah rund 370 Parkfelder geplant, grösstenteils unterirdisch. Auch oberirdisch sollen weiterhin Parkfelder bestehen, diese können zwischen Halteplätzen zum Ein- und Aussteigen (Drop-Off) und Kurzzeitparkplätzen unterschieden werden. Die oberirdische Parkierung muss hinsichtlich Verkehrssicherheit überprüft werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung auf dem Siloah Areal wird dezentral geregelt. Drei strategisch ausgewählte Stellen sind optimal an das unterirdische Verteilnetz angeschlossen und ermöglichen kurze sowie direkte Wege für die Feinverteilung im Areal. Es wird unterschieden zwischen drei Arten: Ver- und Entsorgung allgemein, Medizinalbedarf sowie Gastro und Hotellerie.

Notfallverkehr

Zukünftig ist eine zusätzliche Notfallzufahrt für Blaulichtorganisationen über die Ostseite des Siloah Areals zweckdienlich. Denn das Areal kann nur von Seiten der Kantonsstrasse her erreicht werden und benötigt für die Wegfahrt ein Wendemanöver. Im Normalbetrieb ist die bestehende Infrastruktur ausreichend. Falls die Zufahrt allerdings blockiert ist, besteht eine nicht ausreichende Erschliessung für die Blaulichtorganisationen. Im Falle eines Grossereignisses könnten die Zu- und Wegfahrten nicht sinnvoll organisiert werden, da der Platz zum Kreuzen kaum ausreicht und ein Einbahnsystem nicht einzurichten ist.

Aufgrund Bauarbeiten besteht an der neu geplanten Notfallzufahrt aktuell eine provisorische Baupiste. Mit der Linienführung entlang der heutigen Baupiste könnten für die möglichen Fälle, in denen die Erschliessung nicht gesichert ist, eine Ausweichroute angeboten werden. Dieser Fahrweg kann baulich so ausgestaltet werden, dass er für die entsprechenden Fahrzeuge im Notfall befahrbar ist, muss aber nicht einer dauernden Belastung standhalten. Betreffend dieser Erschliessung kann, falls nötig, sichergestellt werden, dass die Zu-/Wegfahrt nur von berechtigten Fahrzeugen befahren wird.

Für eine offizielle Notfallzufahrt muss der Strassenabschnitt umgezont werden (siehe Kap. 6.4).

Landschaft

Freiräume

Das Siloah Areal bietet drei unterschiedlich gestaltete und nutzbare Freiräume, die teils Potenzial zur Aufwertung haben. Zentral befindet sich der Kirschenplatz, welcher ergänzt wird mit weiteren schattenspendenden Bäumen, blühenden Rabatten und Sitzmöglichkeiten. Der bestehende Lindenhof wird weiterhin als lauschiger Garten für das Restaurant genutzt. Naturnah mit sinnesanregender Gestaltung definiert sich der neue Eichenhof. Verteilt auf dem Areal befinden sich am Wegnetz unterschiedliche Aktivierungsstationen, Gastrobereiche und einfache Sitzmöglichkeiten. Verschiedene Fusswege durchziehen das Areal und bieten unterschiedliche Rundwege mit Sitzbereichen, die von Patienten, Besuchenden oder Personal genutzt werden können.

Legende

öffentliche Begegnungszonen

-  Hof / Platz
-  kleine Aufenthaltsräume
-  Gastronomie



Abbildung 74: Kapitel Landschaft, Aufenthaltsräume im Freien, Ausschnitt aus Masterplan
Stand März 2024 | Quelle: Masterplan Siloah

Klima und Ökologie

Das Siloah Areal wird mit einzelnen Grossbäumen und Baumgruppen locker durchzogen. Die Einfahrten ab der Worbstrasse werden mit markanten Bäumen akzentuiert. Eine niedrige Gartenmauer mit begrüntem Band begleitet den Strassenraum. Die bestehenden Bäume werden mit neuen ergänzt. Die Nussbaumallee bildet aus historischem Grund eine strikte Anordnung, sie wird beidseitig mit den fehlenden Nussbäumen ergänzt. Die Bäume bieten unter anderem Schatten für die Menschen und kühlen

die Umgebung. Einheimische Wildecken begleitet durch vielfältige Blumenweisen und duftende Rabatten sind ein Teil der Gestaltung und unterstützen die Biodiversität. Das Regenwasser bleibt auf den extensiven Dachflächen und verdunstet. Überschüssiges Regenwasser und die nicht über die Schulter versickerbaren Platz- und Wegflächen werden in die natürlich gestalteten Retentions- und Versickerungsmulden geleitet. Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen bieten einen idealen Lebensraum für Kleintiere. Der südliche Arealabschluss wie auch ein Teil der Westseite werden mit lockeren Wildhecken versehen.

Im Masterplan werden zudem die rechtlich erfassten Naturelemente aufgelistet.



Abbildung 75: Kapitel Landschaft, Klima und Ökologie, Ausschnitt aus Masterplan Stand März 2024 | Quelle: Masterplan Siloah

Planungssicherheit / Qualitätssicherung

Gemäss Masterplan haben die Bauvorhaben unter Aufnahme des qualitätssichernden Verfahrens, nach SIA 142 oder SIA 143, zu erfolgen. Das BF I soll zudem mit einem Konkurrenzverfahren entwickelt werden, sofern die Mehrhöhe von 24 m ausgeschöpft werden soll. Der Zeitpunkt des qualitätssichernden Verfahrens hat zwingend vor Projektierung des ersten Baus auf dem BF I stattzufinden. Falls auf Mehrhöhen gegenüber der Regelbauweise verzichtet wird, ist eine Projektierung ohne qualitätssicherndes Verfahren möglich.

6.3 Änderungen im Gemeindebaureglement

Aufteilung der Zonenbestimmungen
ZöN U in West und Ost

Die ZöN U «Siloah» (Art. 62 GBR) wird unterteilt in die ZöN U-Ost und die ZöN U-West. Diese Aufteilung wird aufgrund unterschiedlicher räumlicher Anforderungen an die verschiedenen Nutzungen und entsprechend unterschiedlichen Fassadenhöhen auf dem Areal vorgenommen.

Festlegung der zulässigen
Fassadenhöhen

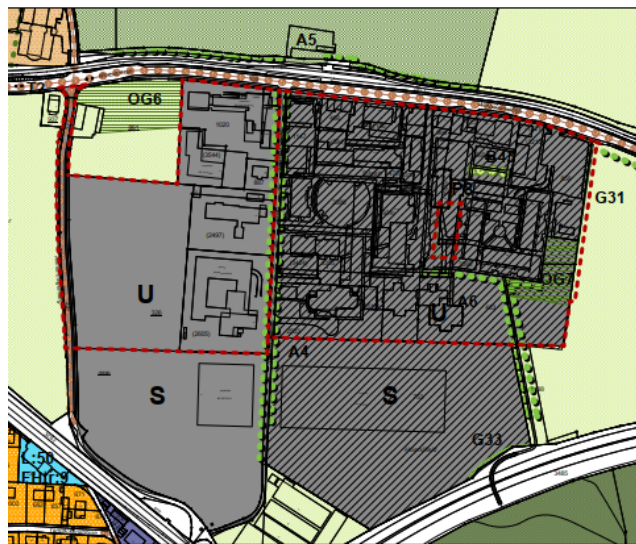
ZöN U-Ost

Die Nutzung in der Siloah Ost besteht aus Spital, Pflege- und Alterseinrichtungen, Wohnnutzungen. Die Fassadenhöhe wird generell erhöht: traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) von 12.0 m auf 15.0 m und Fassadenhöhe Attika (FHa) 14.5 m auf 17.5 m. Zusätzlich darf eine weitere Erhöhung bei Wettbewerben und Studienaufträgen (FHtr 18.5 m, FHa 21.0 m) zugelassen werden. Wird auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichtet, ist die Setzung und Gestaltung der Bauten zur Worbstrasse hin mit dem kommunalen Fachausschuss Gestaltung (Art. 31 GBR) zu klären. Dies begründet sich damit, dass die östliche Ortseinfahrt qualitativ gestaltet werden soll. Dafür ist die Setzung der Bauten zur Worbstrasse und die Fassadengestaltung der ersten Bautiefe sorgfältig zu wählen.

ZöN U-West

Die Nutzung in der Siloah West besteht aus Heimen, Schulen, Pflege- und Alterseinrichtungen. Die Fassadenhöhe wird, von FHtr 12.0 m auf FHtr 14.5 m und die FHa 14.5 m auf FHa 17.0 m erhöht. Eine zusätzliche Erhöhung wird nicht angestrebt.

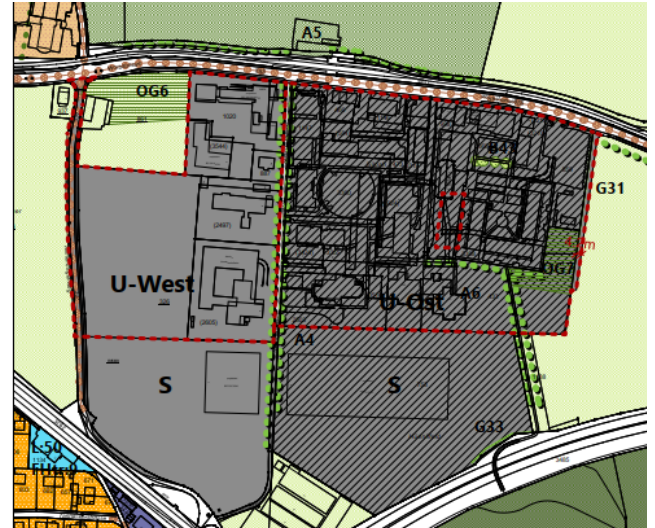
6.4 Änderungen im Zonenplan



legende

Festlegungen (ALT)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	LWZ Landwirtschaftszone
	P Parkanlagen
Festlegungen (NEU)	
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	Vermassung
	W2 Wohnzone, 2 Geschosse
	WG2 Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse
	A2 Arbeitsplatzzone A2

Abbildung 76: Neue Zonierung, ZöN U-Ost / U-West
(ZTP Ausschnitt 8)



Hinweise

	Ortsbildschutzzone
	G Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
	Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land
	Fassadenhöhe (FHtr) m / Gebietsabgrenzung
	A5 Archäologische Schutzgebiete
	B Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	A Alleen / Baumreihen
	G Hecken und Feldgehölze
	OG Obstgärten
	T Trockenstandorte
	Historische Verkehrswege (IVS 2007)
	Wald

Abbildung 77: Neue Zonierung, ZöN U-Ost / U-West
(ZTP Ausschnitt 8)

Unterteilung ZöN U-West und U-Ost

Die Benennung der ZöN U «Siloah» wird in U-West und U-Ost aufgeteilt.

Einzonung der Notfallerschliessung

Ausgangslage

Während der vergangenen Jahre wurden kontinuierliche Anpassungen und Erweiterungen der Infrastruktur vorgenommen. Im März 2011 wurde im Rahmen eines Baugesuches für diese Anpassungen auch die Genehmigung einer Baustellenzufahrt als vorübergehende Baupiste beantragt. Die Errichtung dieser Baupiste war aufgrund der räumlichen Begrenzungen auf dem Areal teilweise ausserhalb der ZöN U und innerhalb der angrenzenden Landwirtschaftszone (LWZ)-auf Fruchtfolgefläche notwendig. Die Bauverwaltung der Gemeinde Muri bei Bern hat das Gesuch bewilligt und das AGR hat für diese provisorische Baupiste sowie für provisorische Baustellenparkplätze erstmals im Jahre 2011 eine Ausnahmegewilligung

nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) erteilt. Aus verschiedenen Gründen wurde die Ausnahmegewilligung in den Jahren 2013, 2017 und 2018 verlängert.

Ende Dezember 2020 wurde letztmalig eine Verlängerung der Ausnahmegewilligung aufgrund eines Bauprojektes beantragt. Dieses macht eine provisorische Baupiste bis Ende 2023 erforderlich. Aufgrund der Verzögerungen in der Baueingabe wurde die bis Ende 2019 bewilligte Baupiste in Absprache mit der Gemeinde inzwischen stillgelegt, jedoch nicht zurückgebaut.

Die Stiftung «Siloah» hat im März 2020 ein Gesuch bei der Gemeinde für eine langfristige Lösung der Baupiste eingereicht. Die bestehende Baupiste soll demnach auch nach Abschluss der aktuellen Bautätigkeiten einen Rettungsweg im Katastrophenfall sowie die Baustellenzufahrt für zukünftige Bautätigkeiten sicherstellen. Demgegenüber soll die reguläre Erschliessung der Klinik und der International School of Berne wie bis anhin über die Nussbaumallee, die Worbstrasse und den Allmendingenweg erfolgen.



Abbildung 78: Provisorische Baupiste | Fotos: plan:team

Einzonung

Am 14. April 2020 entschied der Gemeinderat Muri bei Bern, den langfristigen Erhalt der Baupiste als Baustellen- und Notzufahrt mittels einer Erweiterung der ZöN U «Siloah» im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision sicherzustellen. Ziel ist, dass die Notfallerschliessung so zeitnah wie möglich planungsrechtlich gesichert ist. Dazu ist eine Einzonung von der Landwirtschaftszone (LWZ) in die ZöN U-Ost notwendig.

Der rechtsgültige Zonenplan führt an der aktuellen Bauzonengrenze im betroffenen Bereich eine geschützte Hecke auf, die die Siedlung gegenüber dem Kulturland abgrenzt. Im Bestreben, den Siedlungsrand ökologisch wertvoll auszugestalten, soll die Hecke an den neuen Zonenrand verlegt werden und gegenüber der heutigen Situation mehr Platz erhalten.

In der Regel bildet eine Hecke den ortsbaulichen Übergang am Siedlungsrand oder zur Strasse hin, insbesondere zwischen einer Arbeitszone oder einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zu einer angrenzenden Wohn-, Misch- oder Landwirtschaftszone. Entsprechend befindet sich die Hecke üblicherweise in jener Zone, welche diesen Übergang zur angrenzenden Zone markiert.

Dies war bislang auch in der ZöN U Siloah der Fall: Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt die Hecke innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen. Da die Notfallzufahrt aufgrund der vorangehenden Erläuterungen neu eingezont wird, wird die Hecke künftig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss Vorprüfungsbericht (S. 5) können im Bereich von Hecken Fruchtfolgeflächen wiederhergestellt werden. Die Hecke am östlichen Siedlungsrand liegt damit neu in der Landwirtschaftszone, wodurch die Einzonung beziehungsweise der Bedarf von Fruchtfolgeflächen auf ein Minimum reduziert werden kann. Insgesamt resultiert nun eine Einzonungsfläche von total 0.06 ha für die Notfallzufahrt.

Die Dimensionen der verlegten Hecke entsprechen der kantonalen Heckenrichtlinie und sind so festgelegt, dass sich ein Krautsaum bilden und die Hecke ihre ökologische Funktion weiterhin wahrnehmen kann.



Abbildung 79: Grafische Darstellung der Einzonung für die Notfallzufahrt, die Hecke liegt in der Landwirtschaftzone | Grafik: plan:team

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgeflächen, was an verschiedene Bedingungen geknüpft ist. Die Zulässigkeit der Beanspruchung von FFF wurde überprüft, indem der Entscheidungsbaum gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» des Kantons Bern durchlaufen wurde. Die entsprechenden Abklärungen und Erläuterungen sind in einem separaten Bericht dargelegt (siehe Fachbericht zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Entscheidungsbaum der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» vom 16. März 2026).

Gemäss den getroffenen Abklärungen ist die Beanspruchung im vorliegenden Fall zulässig. Da die Beanspruchung in Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe erfolgt und der Nachweis für die Standortgebundenheit erbracht ist, ist keine Kompensation der beanspruchten FFF notwendig.

7. Mitwirkung

7.1 Gesamtwürdigung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist wurden 74 Fragebogen ausgefüllt. Zusätzlich sind weitere Mitwirkungseingaben eingegangen, welche nicht den Fragebogen benutzt haben. Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten Parteien, Unternehmen, Interessengruppen und Einzelpersonen Gebrauch.

Die Rückmeldungen aus dem Fragebogen fielen mehrheitlich positiv aus. Besonders die Anpassungen im Zonenplan wurden gutgeheissen. Keine Massnahme wurde abgelehnt, die niedrigste Zustimmung war mit 52.3 %. Zu den kritisch beurteilten Themen gehörte die extensive Begrünung von Flachdächern (Art. 37 GBR) und ein Anteil von 20% ökologischer Ausgleichsfläche (Art. 10 GBR). Die genauen prozentualen Ergebnisse aus der Mitwirkung können der Beilage 'Mitwirkungseingaben zum MP5' entnommen werden.

Der PVK und der USK war es wichtig, ein nachvollziehbares, praxisnahes BZR zu entwickeln, damit die Bevölkerung mit dem Baubewilligungsverfahren Zuschlag kommt und nicht über schwierige Begriff stolpert.

Es kamen mit der Mitwirkung eine Eingabe zur Umzonung einer W2 in eine WG2. Diese Eingabe soll im MP6 gemeinsam mit anderen ähnlichen Anliegen geprüft werden.

7.2 Verfahren

Mit Beschluss vom 15. April 2024 hat der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung zur Änderung der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) Massnahmenpaket 5 beschlossen.

Die Mitwirkung wurde im Amtsblatt des Kantons Bern (ePublikationen) vom 01. Mai – 31. Mai 2024 öffentlich publiziert. Während dieser Mitwirkungsfrist lagen die Unterlagen zur Planungsvorlage in der Bauverwaltung, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen, öffentlich auf, ergänzt durch einen vorbereiteten Fragebogen. Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen inkl. Fragebogen waren in dieser Zeitspanne auch auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht aufgeschaltet.

7.3 Die Stellungnahmen im Einzelnen

Folgend werden die Mitwirkungseingaben zum Baureglement und Zonenplan kurz zusammengefasst. Generell kann anerkannt werden, dass die Anpassungen im Gemeindebaureglement (GBR) und Zonenplan von

	den Mitwirkenden vielfach unterstützt werden. Die ausführlichen Mitwirkungseingaben können der Beilage 'Mitwirkungseingaben zum MP5' entnommen werden.
Formelles	Die Planungsinhalte wurden als lesbar, verständlich und umfassend erläutert akzeptiert.
Art. 1a Klimaschutz	Zum neuen Ziel- und Zweckartikel kam keine direkte Rückmeldung aus der Mitwirkung, weshalb der Artikel so in die kantonale Vorprüfung eingereicht wird.
Art. 8 Strassenraumgestaltung	Bezüglich dem Strassenraum fehlen entsprechend den Mitwirkungseingaben klare Anweisungen zur Gestaltung. Diese könnten den Umgang mit Spielstrassen, Kiesel, Abstandsgrün zum Trottoir, Regenwasser Abfluss, öffentliche Lebensräume, etc. definieren. Es sollten auch die Prinzipien der Schwammstadt angewendet werden können. Der Gemeinderat beriet aufgrund der hohen Zustimmung von 71.4% den Artikel so zu belassen und keine Umformulierungen vorzunehmen
Art. 10 Umgebungsgestaltung	Der Art. 10 GBR wurde in der öffentlichen Mitwirkung stark thematisiert, weshalb sich die PVK und USK entschlossen haben, den Artikel für die Vorprüfung nochmals zu überarbeiten. Folgende Rückmeldungen und Anpassungen wurden vorgenommen: ■ Abs. 1: Die Mitwirkung bemängelt, dass die Formulierung zu schwammig sei. Zudem werden wichtige Ideen wie Schwammstadt, ökologische Infrastruktur und Bodenversiegelung nicht aufgenommen. Der Gemeinderat hat entschieden, den Wortlaut 'positiven Beitrag an Biodiversität und das lokale Klima leistet' zu streichen, weil die Ansätze bereits in Art. 1a Klimaschutz aufgenommen wurde. Zudem wurde aufgrund der Mitwirkungseingaben der Zusatz, dass der Gemeinderat Richtlinien erlassen darf, gestrichen. ■ Abs. 3: Die Meinungen aus den Mitwirkungen gingen bei den 20 % der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche auseinander, einigen war es zu viel andere forderten 30 %. Zudem müsse definiert werden, wie die Anrechenbarkeit, Unterhalt und Sicherung umgesetzt werden soll. Der Gemeinderat hat entschieden, den Anteil der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsmassnahmen auf 10 % zu reduzieren und zugleich die Anforderungen an die ökologischen Ausgleichsflächen in einem neuen Absatz aufzulisten. In der Mitwirkung wurde bemängelt, dass Neophyten innerhalb von 10 Jahren zu entfernen sind, es reiche aus, dass sie nicht mehr neu gepflanzt werden dürfen. Dieser Wortlaut wurde deshalb aus dem Absatz gestrichen. ■ Abs. 4: Aus der Mitwirkung wird bemängelt, dass der neue Zusatz zu den offenen Siedlungsändern keine weitere Spezifizierung bringt, weshalb sich der Gemeinderat entschieden hat, den alten Wortlaut beizubehalten.

	■ Abs. 6: Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden weitere Themen für den Umgebungsgestaltungsplan vorgeschlagen wie ökologische Ausgleichsfläche (Nachweis erbringen) / Ausstattungen (Möblierung, Spielgeräte usw.) / Beleuchtung. Zudem soll das Rückhaltvolumen gemäss dem GEP ausgerichtet sein. Der Gemeinderat hat sich entschieden, den Absatz so zu belassen und ihn nicht noch weiter auszuformulieren. Die Doppelnennung von Gestaltung und Bepflanzung wird hingegen gestrichen. ■ Abs. 7: Es wurde von den Mitwirkenden begrüsst, dass Arbeiten spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten realisiert werden müssen. Dieser Absatz wird deshalb unverändert in die kantonale Vorprüfung eingereicht.
Art. 10a Fassadengestaltung	Die Mitwirkenden bemängelten die Umsetzung dieses Artikels, es wird u.a. folgende Fragen gestellt: Nach welchen Kriterien wird dies beurteilt und wer übernimmt die Kontrolle? Der Gemeinderat hat entschieden den Artikel so zu belassen, weil er im Grundsatz benötigt wird.
Art. 11 Bäume und Hecken	Gemäss den Mitwirkenden ist der neu eingefügte Begriff 'gleichwertig' besser zu erläutern. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, diesen Begriff im Erläuterungsbericht genauer zu beschreiben (siehe Kapitel 5.6). Der Artikel bleibt jedoch unverändert.
Art. 12 Terrainveränderungen	Eine Mitwirkungseingabe bemängelte, dass der Artikel zu vage formuliert sei und Detailinformationen enthalten sein sollten. Eine zweite Mitwirkungseingabe möchte die Bestimmung auch auf den öffentlichen Strassenraum abgestimmt haben. Aufgrund der wenigen Einwände und der grossmehrheitlichen Zustimmung hat der Gemeinderat beschlossen, den Artikel so zu belassen.
Art. 13 Flächen für die Parkierung	Zwei Mitwirkungseingaben schlagen vor, ab einer gewissen Parkplatzzahl Vorschriften zur Bepflanzung von Bäumen zu erlassen. Der Gemeinderat tritt auf diese Eingabe nicht ein und belässt den Artikel wie zuvor.
Art. 16 Grünflächenziffer	■ Abs. 2: Der minimale Substrataufbau sollte von 30 cm auf 80 cm angehoben werden. Die Anhebung wird von den Mitwirkenden, als zu hoch eingeschätzt, was eine erhebliche Auswirkung auf die Einstellhallen habe (Tiefe, Statik, Beton etc.). Zudem wird eine Definition von Substrat verlangt. Der Gemeinderat senkt den Substrataufbau deshalb auf 50 cm. ■ Abs. 5: Schotterflächen ohne ökologischen Wert sollen nicht mehr an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. Die Mitwirkenden sprechen diesem Anliegen zu, es werden teilweise sogar Verbote und schärfere Formulierungen verlangt oder das Verbot von Steingärten. Der Gemeinderat behält diesen Artikel deshalb unverändert bei.
Art. 26 Näherbau	Zu diesem Artikel ist ein Eintrag aus der öffentlichen Mitwirkung eingegangen, welcher die Rechtssicherheit infrage stellt. Auf dieses Anliegen wurde im Gemeinderat nicht weiter eingegangen und der Artikel bleibt so bestehen.

Art. 37 Flachdächer	Der Absatz 5 sollte die Begrünung von Flachdächern auch bei der Nutzung zur Energiegewinnung festschreiben. Die Mitwirkenden fanden den Ansatz und Vorschriften zu mehr Energiegewinnung auf den Häusern gut, mit dem Zusammenspiel mit der Begrünung werde es aber zu kompliziert. Weitere Eingaben forderten einen Absatz zur Retention von Regenwasser. Der Gemeinderat hat beschlossen den Abs. 5 in seinen ursprünglichen Wortlaut zurückzuführen und keine Änderungen am Artikel vorzunehmen.
Art. 37a Klimaanpassung	Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wird bemängelt, dass der Artikel zu vage und schwammig sei. Der Wortlaut «Überhitzung» und «angemessene Vorkehrungen» seien schwer definierbar. Ohne konkrete Richtlinien sei der Artikel nicht umsetzbar, zudem existieren auf Bundes- und kantonaler Ebene bereits Richtlinien und Massnahmenblätter. Der Gemeinderat hat entsprechend beschlossen, den Artikel zu streichen.
Art. 38 Energie	Eingaben aus der Mitwirkung enthalten die Meinung, dass die bestehenden kantonalen Energievorschriften ausreichend seien und es deshalb keine weiteren kommunalen Gesetze benötigt. Es sei unklar, wie die Baukommission "angemessene technische Massnahmen" beurteilen soll. Auch der Begriff «minimaler Energieverbrauch» sei genauer zu definieren. Die Energiespeicherung sei teuer und aufwendig und könne kaum vorgeschrieben werden. Wichtig sei es, eine gute CO2-Bilanz der Gebäude als Zielsetzung zu verankern. Der Artikel könnte ergänzt werden mit Materialwahl der tragenden Konstruktion, die über einen LCA (life-cycle analysis) erfolgt. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Energiegewinnung an Fassaden, sowie die Vorschriften der Energiegewinnung auf Flachdächern zu streichen. Abklärungen beim Amt für Umwelt und Energie Kanton Bern (AUE) haben zudem ergeben, dass die Solarpflicht aufgrund fehlender Kompetenzregelung im kantonalen Energiegesetz (KEng) nicht genehmigungsfähig erscheint.
Art. 38a Beleuchtung	Mitwirkende anerkennen die negativen Auswirkungen der Haus-/Garten- und Strassenbeleuchtung, besonders für Insekten und andere Tierarten. Die Reduktion der Lichtverschmutzung wird als wichtig angesehen, sofern die Sicherheitsaspekte der Beleuchtung noch erhalten bleiben. Die Regelung in Abs. 2, bezüglich der Innenbeleuchtung geht einigen zu weit und greife in die Privatsphäre und das Eigentum ein. Als Kompromissvorschlag hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, den Abs. 2 des Artikels zu streichen.
Art. 38b Versickerung	Mitwirkende befürworten diesen Artikel und anerkennen den Umgang mit der Versickerung als wichtig. Teilweise gehen die Eingaben noch weiter und fordern eine Beschränkung der Bodenversiegelung. Generell wird angeregt, dass die Versickerung bereits im kantonalen Recht und in der Gewässerschutzgesetzgebung verankert sei, eine kommunale Vorgabe sei deshalb unnötig. Zudem fehlt eine klare Dimensionierungsgrösse für die vorgeschlagenen Massnahmen. Es wird angeregt, die Pflicht zur dosierten Abgabe in den Vorfluter und den Schutz vor Überschwemmungen

zu berücksichtigen, um die Vorschriften praktikabler und zielgerichteter zu gestalten. Der Gemeinderat hat entschieden den Artikel zu belassen, da die Vorgaben nicht der Flughöhe eines kommunalen Baureglements entsprechen.

ZöN Z (Egghölzliweg, Moosstrasse und Tannental)

Mitwirkende brachten die Sorge hervor, dass mit der Nutzungsänderung und den gegebenen Gebäude- und Nutzungsmassen im Gebiet Egghölzliweg eine überdimensionierte Sportanlage entstehen könnte, was den Naturraum und das bestehende Biodiversitätspotenzial verringern könnte.

Der Gemeinderat versteht dieses Anliegen und hat den Artikel entsprechend angepasst, siehe Kap. 4.1. Die ZöN Z wurde pro Standort aufgeteilt (ZöN Z1, Z2, Z3), damit konkreter auf die jeweiligen Anliegen und Nutzungen vor Ort eingegangen werden können. Bei der ZöN Z1 Egghölzliweg wurde die Nutzung angepasst und die Dimensionierung der Gebäude verringert. Bezüglich der Anzahl der Personenzahl in der ZöN Z3 Tannental, gab es nur eine Eingabe, welche die neue Anzahl zu hoch fand, der Gemeinderat geht deshalb nicht auf dieses Anliegen ein.

Umzonungen

Die betroffene Grundeigentümerin der Umzonung 'Hintere Dorfgrasse' hat sich mit einer separaten Eingabe geäussert. Sie ist nicht gegen die Umzonung, wünscht aber eigentlich eine Wohn- und Gewerbezone. Auf diesen Wunsch tritt der Gemeinderat aus raumplanerischen Überlegungen nicht ein.

Der Ortsverein AKTION spricht sich gegen die Umzonung beim 'Bahnhof Gümligen' und wünscht bei der Umzonung in der 'Lückhalde' weitere Verträglichkeitsabklärungen.

Da diese Umzonungen breit unterstützt und gelobt werden, dies widerspiegeln auch die hohen Ja- Anteile aus dem Fragebogen, hat der Gemeinderat beschlossen diese weiterzuverfolgen.

- Anpassung Waldgrenze Waldriedstrasse -> 90.4 % Ja
- Umzonung Ortsbildschutzzone Hintere Dorfgrasse -> 89.1 % Ja
- Umzonung Arbeitsplatzzone Lückhalde -> 92.3 % Ja
- Umzonung Zentrumszone Bahnhof Gümligen -> 96.3% Ja

Aktualisierung kommunaler Naturschutzobjekte

Die Aktualisierung der kommunalen Naturschutzobjekte wurde mit einem Ja-Anteil von 81 % befürwortet. Trotzdem sind einige Eingaben zu spezifischen Standorten eingegangen.

- Ausscheidung des Mettlenweiher als Feuchtstandort nötig, denn er wird bereits als Schutzgebiet von nationaler Bedeutung erwähnt.
- Ausscheidung der Magerwiese Walch als Trockenstandort sei sehr zu begrüssen. Es sei zu prüfen, ob an der Walchstrasse im Bereich des rückgebauten Reservoirs ein neuer Feuchtstandort geschaffen werden könnte.

- Generell sei es inakzeptabel Trockenstandorte aufzuheben, diese seien in den vergangenen Jahrzehnten massiv unter Druck gekommen und heute sei nur noch ein kleiner Rest vorhanden. Es sollte daher grosses Gewicht auf den Erhalt solcher Flächen gelegt werden. Falsche Pflege sollte verantwortet werden. Die Pflege durch Freiwillige oder durch den Natur- und Vogelschutzverein MuGüRü soll durch die Gemeinde unterstützt werden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Mettlenweiher auch im Zonenplan und GBR als Feuchtstandort aufzunehmen. Ansonsten werden keine weiteren Änderungen an den Naturschutzobjekten vorgenommen.

ZöN U Siloah

Die Vision und die Verdichtungsvorhaben auf dem Areal Siloah werden mit einem 93.3 % Ja Anteil akzeptiert, auch die maximale Fassadenhöhe von 17.5 m (FHa) wird mit einem 82.7 % Ja Anteil befürwortet.

Hingegen kommt bei der maximalen Fassadenhöhe von 24.0 m (FHa) mit Durchführung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages Skepsis auf. Obwohl das Anliegen mit 72.7 % Ja Anteil akzeptiert wird, so wurde die Sorge eingereicht, dass die bettlägerigen Personen mit dieser Fassadenhöhe keine besonnten Zimmer mehr mit Aussicht geniessen könnten. Der Gemeinderat tritt auf diese Argumentation nicht ein, weil es Ziel und Zweck eines Wettbewerbes oder Studienauftrages ist, solche negativen Auswirkungen abzuwiegen. Der Artikel bleibt entsprechend, wie in der Mitwirkung vorgesehen, mit FHa 21.0 m bestehen.

Generell werden die Anpassungen am Zonenplan und entsprechend dem Gemeindebaureglement als zweckmässig, aktuell und zukünftig angesehen.

7.4 Gesamtfazit und Auswirkungen auf die Planungsvorlagen

Die Anpassungen, welche im Massnahmenpaket 5 umgesetzt werden sollen, wurden bei der Mitwirkung mehrheitlich positiv aufgenommen. Der Zusatz von ökologischen und nachhaltigen Artikeln wurde generell akzeptiert. Es gab Eingaben, welche die Anpassungen noch verschärfen würden und jene welche die Anpassungen lockern würden.

Teilweise bestand die Befürchtung, dass das GBR mit den Anpassungen schwammig und weniger praxisnah wird. Entsprechend wurde mit Anpassungen aufgrund der Mitwirkungseingaben darauf reagiert.

Somit führten die Eingaben zu einigen Verbesserungen der Vorlage. In anderen Fällen traten Fragen und Unsicherheiten der Bevölkerung zu Tage, die mit den Erläuterungen und Antworten geklärt werden konnten. Die konstruktiven Eingaben seien an dieser Stelle verdankt.

8. Planerlassverfahren

8.1 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des AGR vom 26. November 2025 beinhaltet einige Genehmigungsvorbehalte. Die nachfolgende Auflistung zeigt diese sowie deren Anpassung/Stellungnahme auf:

Anpassung der statischen Waldgrenzen

Teilparzelle Nr. 1258

- a) Da es sich bei der Landhauszone (WL) trotz gewisser Baubeschränkungen um eine Regelbauzone nach Art. 15 RPG handelt (Neubauten sind zulässig), ist die Erfüllung der Einzonungsvoraussetzungen darzulegen und zu erfüllen. Zudem wird Wohnbaulandbedarf (WBB) geltend gemacht, wodurch weitere Voraussetzungen zu erfüllen sind (Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen, Erhebung der unüberbauten Bauzonen, Landschaftsplanung, etc.).*
- b) Da es sich um eine Fläche von mehr als 300 m² handelt, ist insbesondere auch die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit zu regeln sowie eine genügende Minstdichte nach dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans vorzusehen.*
- c) Es fehlt eine Begründung, weshalb die Waldfeststellung nicht korrekt umgesetzt wurde.*

Teilparzelle Nr. 1432

- d) Es fehlt eine Begründung, weshalb die Waldfeststellung nicht korrekt umgesetzt wurde. Die Waldgrenze kann zudem nicht im Zonenplan Ausschnitt 4 und im Detailplan Nr 10a festgelegt werden (keine Doppelfestlegungen). Je nach zu genehmigendem Plan ist der Genehmigungsvermerk AWN zu vervollständigen oder grundsätzlich anzubringen*

Plandarstellung / Auflage

- e) In der Legende beider Pläne werden die bestehenden und neuen verbindlichen Waldgrenzen mit derselben Signatur als Festlegungen dargestellt. Ein Grossteil der verbindlichen Waldgrenzen wird aber nicht geändert und kann deshalb auch nicht einer erneuten Genehmigung unterstellt werden. Die verbindlichen Waldgrenzen, an welchen keine Änderungen stattfinden, werden im zu genehmigenden Plan mit einer eigenen Signatur und unter den Hinweisen aufgeführt. Die korrekte Bezeichnung lautet «Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG» und ist so zu übernehmen.*
- f) Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz*

aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Die Publikation muss zwingend im Amtsblatt des Kantons Bern erfolgen.

Stellungnahme

Es handelt sich bei der Teilparzelle Nr. 1258 um eine Korrektur eines fälschlich erfolgten Eintrags. Die Eigentümerschaft konnte glaubhaft darlegen, dass auf der Parzelle Nr. 1258 zum Zeitpunkt der Waldfeststellung kein Wald existiert hat. Die Waldabteilung hat daher Hand geboten für die Korrektur im Rahmen des MP5. Es darf festgestellt werden, dass bei richtigem Eintrag der Waldgrenze im Jahr 2013 der Eigentümerschaft weder ein Mehrwert noch Vereinbarungen zur Sicherung der Verdichtung oder Nachweise für andere Einzonungsvoraussetzungen einverlangt worden wären. Die Ausführungen im Detail und die Begründung für die nicht korrekt umgesetzte Waldfeststellung auf Parzelle 1432 finden sich in Kapitel 4.1. Die übrigen Genehmigungsvorbehalte wurden berücksichtigt, die Pläne wurden entsprechend angepasst.

Umzonung Worbstrasse

- a) *Der weitgehend realisierte ESP Muri-Gümligen Bahnhof dient in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Damit die zusätzliche Wohnnutzung im Vergleich zum planungsrechtlichen Stand zugelassen werden kann, müssen die Anforderungen, die im Massnahmenblatt C_04 des kantonalen Richtplans (MB C_04) erläutert werden, auch im Fall des weitgehend realisierten ESP Muri-Gümligen Bahnhof erfüllt sein. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass das Wohnen im Verhältnis zum Arbeiten im gesamten ESP verträglich ist und dass kein zusätzlicher Baulandbedarf für Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ausserhalb des ESP-Perimeters absehbar ist.*
- b) *Bei den Parzellen Nrn. 478 und 3458 findet bei der Umzonung von A1 in Z insofern eine Entdichtung statt, als dass neu eine Beschränkung auf 3 Vollgeschosse (A1: keine Begrenzung), FHtr von 12.5m (A1: gemäss ZP 17m) sowie Grünflächenziffer von 30% (A1: 20%) resultiert. Eine Entdichtung widerspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) (Art. 1 und 3 RPG sowie kantonalen Richtplan Massnahmenblätter A_01 und A_07). Es ist mittels einer Interessenabwägung darzulegen, wie die Gemeinde SEin umsetzt und näher zu begründen, inwiefern sich dort eine Herabsenkung der Nutzungsmasse rechtfertigt.*
- c) *Die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge kann zudem noch nicht als abgeschlossen angesehen werden. Es sind einfache Schutzmassnahmen ins GBR aufzunehmen.*
- d) *Lärmschutzrechtliche Vorgaben sind im frühestmöglichen Verfahren abzuhandeln. Auf Stufe Nutzungsplanung ist demzufolge ein Machbarkeitsnachweis (Erläuterungsbericht / Lärmgutachten) zu erbringen. Können die Immissionsgrenzwerte der ES der betroffenen*

Umzonungen nicht eingehalten werden, sind mögliche Massnahmen zur Einhaltung aufzuzeigen und diese mittels Verweises auf das Lärmgutachten oder Aufzählungen / Umschreibungen im GBR zu verankern.

- e) Im Überbauungsplan resp. Ausschnitt «Moos- / Wirbstrasse» wird der Strassenplan entsprechend aufgehoben bzw. die entsprechende Fläche aus der UeO entlassen. Im Zonenplan, Ausschnitt 7, ist hingegen der Perimeter des Strassenplans immer noch Bestandteil der ZPP «Mattenhof». Es ist noch nicht nachvollziehbar, welcher Nutzungszone die Fläche des bisherigen Strassenplans zugeordnet wird (ZPP ohne UeO? Grundnutungszone, z.B. Bahnareal / National-, Staats- und Gemeindestrassen / ungezontes Land?). Die Planungsinstrumente sind aufeinander abzustimmen.*
- f) Im Erläuterungsbericht ist noch explizit festzuhalten, dass 2004 ein neuer Strassenplan erlassen und umgesetzt wurde. Damit es klar ist, dass es sich vorliegend u.a. um eine Planbereinigung handelt und die Planbeständigkeit in Bezug auf die Erschliessungsfläche dort nicht tangiert wird. Zudem, damit es ebenfalls zu keinen Problemen mit der Planbeständigkeit kommt, ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen, dass der Perimeter der ZPP Mattenhof in absehbarer Zeit eine erneute Änderung durch die Planung «Zentrumsentwicklung Gümligen» erfahren könnte.*

Stellungnahme

In Kapitel 4.6 werden die Anforderungen gemäss Massnahmenblatt C_04 des kantonalen Richtplans geprüft. Anhand der bestehenden Leerstände und der unüberbauten Arbeitsplatzzonen gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung wird dargelegt, dass genügend Fläche für zusätzliche Arbeitsplätze vorhanden ist. Die Ziele des kantonalen ESP können weiterhin erreicht werden. Damit keine Entdichtung stattfindet und die Siedlungsentwicklung gemäss übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden kann, wird eine neue Zentrumszone-Worbstrasse Z-W geschaffen, für welche die baupolizeilichen Masse der Arbeitsplatzzone A1 übernommen werden. Es wird ein Absatz zur Störfallvorsorge ergänzt. Der Machbarkeitsnachweis für eine Wohnnutzung wurde mit einem Lärmgutachten erbracht, im GBR wird ein Lärmnachweis mit entsprechenden baulichen Massnahmen gefordert. Der Umgang mit der ZPP «Mattenhof» und der zugehörigen Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Bahnhof Gümligen» sowie dem Strassenplan von 1998 wurde nochmals geprüft. Alle Anpassungen werden in Kapitel 4.6 beschrieben.

ZöN U «Siloah»

- a) Die Einzonung der Parzelle Nr. 1131 ist bezüglich Standortnachweis (Hecke) und der optimalen Nutzung noch nicht genehmigungsfähig. Die Beanspruchung der FFF ist auf ein Drittel, d.h. rund 0.06 ha zu minimieren.*

- b) Für Aufstufungen der ES gilt folgendes: Von einer solchen Höhereinstufung ist jedoch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen. Vor der Aufstufung sind alle anderen Massnahmen zu prüfen, die zur Einhaltung der IGW der ES II beitragen könnten.

Stellungnahme

Die Einzonung wird auf 0.06 ha reduziert, die Hecke wird in der Landwirtschaftszone erstellt. Erläuterungen finden sich in Kapitel 6.4 und im Fachbericht zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF). Auf die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf ES III wird verzichtet. Es werden Vorgaben zur Gestaltung der ZöN entlang der Worbstrasse erlassen, damit trotz erhöhter Lärmwerte eine ortsbaulich ansprechende Gestaltung erreicht wird (Ortseingang, Übergang von Landwirtschaftsgebiet in die Bauzone).

Kommunale Schutzobjekte

- a) Bei T8 besteht mit einer entsprechenden Pflege und allenfalls einer Neuansaat das Potential eine ökologisch wertvolle Fläche zu erhalten bez. wiederherzustellen. Dieser ist im Zonenplan zu belassen.
- b) Die angepassten Trocken- und Feuchtstandorte, welche im Zonenplan festgelegt werden, sind zu vermessen, sofern sie nicht den Parzellengrenzen entsprechen

Stellungnahme

Die Genehmigungsvorbehalte wurden berücksichtigt.

ZöN Z

Z1 Egghölzliweg

- a) Bei der Z1 ist unter Zweckbestimmung neu «Tierhaltung» aufgeführt. Im Kommentar zum BauG, Zaugg/Ludwig, Band 2, Art. 77 ist folgendes festgehalten: «Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Abs. 1) sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen, gleichviel, ob ihr Träger das Gemeinwesen ist oder ob eine private Trägerschaft besteht. Oder mit den Worten des Bundesgerichts: Es sind Bauten und Anlagen, die ungeachtet ihres Eigentümers im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaates wahrzunehmen helfen (BGer 1C_384/2016 vom 16.1.2018 E. 5.4.2)». Demzufolge erachten wir die neue Zweckbestimmung «Tierhaltung» nicht im öffentlichen Interesse und als nicht genehmigungsfähig.
- b) Bei einer Umstrukturierung von überbautem Gebiet darf keine Entdichtung erfolgen. Die Formulierung «Bei Ersatzneubauten (...) sind nur eingeschossige Gebäude mit Flachdachgestaltung gestattet.» ist unzulässig, sofern die bestehenden Gebäude auf dem Gelände mehrgeschossig sind. Zumindest bei einem bestehenden Gebäude handelt

es sich um ein mind. 2-stöckiges schützenswertes ehemaliges Bauernhaus.

- c) Nebst dem Nutzungsmass der Höhe sind zumindest auch noch die Abstände zu regeln.*
- d) Die Z1 weist unüberbaute Flächen von deutlich mehr als 1500 m² auf. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist daher sicherzustellen, insbesondere auch, da durch die Möglichkeit von Kleinbauten neu auch von der bisherigen Bebauung abgesetzte bauliche Entwicklungen möglich werden.*

Z3 Tannental

- a) Es fehlen die Grundzüge der Überbauung in der Bestimmung. Sofern keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit gewollt ist, wäre zumindest «bestehend» zu ergänzen, dass klar ist, dass die Bauten und Anlagen im heutigen Volumen genutzt werden sollen. Falls Entwicklungsmöglichkeiten gewollt sind, sind Nutzungsmasse festzuhalten (mind. Höhe und Abstände).*

Stellungnahme

In der Z1 wird die Nutzung «Tierhaltung» gestrichen, allerdings muss es möglich sein, den Unterhalt extensiv genutzter Arealteile durch eine sporadische Bestossung / Beweidung durch Lamas, Schafe und dgl. sicherzustellen.

Der Bemerkung, mit der Änderung würde eine Entdichtung erfolgen, kann nicht gefolgt werden. Sind doch bisher neben der Erneuerung und Erweiterung bestehender Bauten lediglich Ersatzneubauten, also keine zusätzlichen Neubauten zulässig. Die angestrebte Öffnung des Hofareals für Grün- und Freizeitanlagen sowie die bauliche Möglichkeit, notwendige Kleinbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und mit engem räumlichem Bezug zu den bestehenden Bauten realisieren zu können, führen zu keiner unzulässigen Entdichtung gegenüber der heutigen Rechtsgrundlage.

Die Grundzüge der Überbauung wurden in der Z3 ergänzt. Die Abstände sind bereits heute in Abs. 2 des Art. 62 geregelt: «Es gilt ein allseitiger Grenzabstand (A) von 6 m, ...».

Gemeindebaureglement

- a) **Art. 10** Im Erläuterungsbericht werden die Regelungen zu den standortgerechten und vorwiegend heimischen Pflanzen, den Neophyten sowie der Durchlässigkeit für Kleintiere so abgehandelt, als sollen diese Themen jeweils generell für das ganze Gemeindegebiet gelten. Aufgrund des Wortlauts und der Systematik von Art. 10 legt man den Artikel derzeit hingegen so aus, dass sich die Regelungen zu den heimischen Pflanzen, Neophyten und der Durchlässigkeit nur auf die ökologischen Ausgleichsflächen beziehen. Sollen die 4 Themenbereiche jeweils für sich allein gelten, dann wären die ökologischen*

Ausgleichsflächen, die heimischen Pflanzen, die Neophyten jeweils in einem eigenen Absatz zu regeln. Dieser Widerspruch zwischen Erläuterungsbericht und GBR ist zu klären.

- b) **Art. 16** Zur Grünflächenziffer nach Art. 31 BMBV werden ausschliesslich begrünte und / oder bepflanzte Bodenflächen mit einem natürlichen Bodenaufbau gerechnet. Eine Schotterfläche kann nie als Grünflächenziffer nach Art. 31 BMBV gelten.
- c) **Art. 26** Hauptbaute ist kein BMBV-Begriff. Dieser ist durch «Gebäude» oder «Hauptgebäude» zu ersetzen. Letzter Satz bzgl. Aufhebung einer UeO: Die UeO selbst bzw. deren Baulinien und/oder Baubereiche definieren keine Näherbaurechte. Ein Näherbaurecht ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft unter Nachbarn. Der letzte Satz ist daher zu streichen.
- d) **Art. 33.1** Für technisch bedingte Dachaufbauten ist ein maximales Höhenmass zu definieren. Als Energiegewinnungsanlage kann eine PV-Anlage (Stromerzeugung), eine Solaranlage (Warmwassererzeugung) aber auch eine Windturbine gelten. Entgegen der PV- und Solaranlage weist eine Turbine eine ganz andere Bauform auf und tritt viel exponierter und markanter in Erscheinung. Zudem verursacht sie Lärm. Eine Windturbine gilt nicht als technisch erforderliche Anlage für das Gebäude. Der neu hinzugefügte Begriff «Energiegewinnungsanlage» ist entsprechend zu ändern resp. zu präzisieren.
- e) **Art. 62** Die Darstellung mit den grau hinterlegten Bestimmungen, welche nur orientierend sind, machen Sinn, sofern die ZöN-Anpassungen in einem separaten Verfahren stattfinden und diese im Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Planung noch nicht genehmigt wurden. Dies ist im jetzigen Zeitpunkt nur noch bei der ZöN Y der Fall. Die ZöN J, P und S wurden in der Zwischenzeit genehmigt und können somit schwarz (= keine Änderung) dargestellt werden. In Bezug auf die ZöN U (Siloah), die vom Massnahmenpaket 4 ausgenommen wurde und nun im Massnahmenpaket 5 angepasst werden soll, ist die Darstellung nicht nachvollziehbar. Die grau hinterlegten, von der MP 4 ausgenommenen Teile wurden zwar schon vorher einmal beschlossen, aber eben bisher nicht genehmigt. Entgegen den Ausführungen im EB müssen sie somit Genehmigungsgegenstand des vorliegenden Planerlassverfahrens sein und können daher keinen rein orientierenden Inhalt bilden.
- f) **Art. 76.2** ist in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig. Eine erneute Koordination nach Art. 11a StFV im Rahmen nachfolgender Baubewilligungsverfahren, wie die Formulierung des Art. 76.2 suggeriert, ist nicht mehr möglich. Die Koordination (inkl. verbindlicher Festlegung von Schutzmassnahmen) hat abschliessend im Rahmen der Nutzungsplanung stattzufinden, somit entfällt ebenfalls der in Art. 76.2 genannte Beizug der zuständigen Vollzugsbehörden in Baubewilligungsverfahren. Der Artikel ist daher zumindest entsprechend

anzupassen, dass klar wird, dass die Koordination auf Stufe der Nutzungsplanung vorzunehmen ist.

- g) Im Dezember 2020 wurde das Massnahmenpaket 3 genehmigt, welches nebst BMBV-Anpassungen auch materielle Änderungen vorgenommen hat. Dabei werden vorliegend im Massnahmenpaket 5 gewisse Änderungen von damals nun erneut angepasst. Nach summarischer Prüfung betrifft dies die Art. 10, 11, 16 und 33.1 GBR. Da die Genehmigung erst 5 Jahre zurückliegt, ist im Hinblick auf die Planbeständigkeit im Erläuterungsbericht darzulegen, inwiefern erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen.*

Stellungnahme

In Art. 33.1 Abs. 2 und 3 wird für technisch bedingte Dachaufbauten bereits ein maximales Höhenmass definiert.

Die Ersetzung des Begriffs Sonnenenergieanlagen durch Energiegewinnungsanlagen wird rückgängig gemacht.

Alle Anpassungen sind in Kapitel 5 beschrieben. Die Genehmigungsvorbehalte wurden berücksichtigt.

9. Anhang

9.1 Bestätigung der amtlichen Publikation



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABBE 01.05.2024
Meldungsnummer: RP-BE20-0000001119

Publizierende Stelle
Einwohnergemeinde Muri bei Bern - Bauverwaltung, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen

Ortsplanungsteilrevision, Massnahmenpaket 5, Öffentliche Mitwirkung

Betrifft: 3074 Muri b. Bern

Angaben zur Meldung:

Der Gemeinderat von Muri bei Bern bringt gestützt auf Artikel 58 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 das fünfte Paket der Ortsplanungsteilrevision zur öffentlichen Mitwirkung.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Massnahmen

- Baureglementsänderungen im Zusammenhang mit Schutzbestimmungen zu Klima, Ökologie und Energie
- Baureglementsänderung im Zusammenhang mit Zonen für öffentliche Nutzungen
- Korrektur Waldfeststellung im Bereich Waldried
- Ein- und Umzonung von Einzelparzellen
- Bereinigung der Schutzobjekte (Feucht- und Trockenstandorte)
- Zonenplan- und Baureglementsänderungen ZöN U, "Siloah"

Angaben zur Auflage:

Die Unterlagen liegen vom 1. bis zum 31. Mai 2024 in der Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 4 in Gümligen öffentlich auf und können während der Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich können die Unterlagen unter www.muri-guemligen.ch > "Aktuelles" eingesehen werden.

Ergänzende rechtliche Hinweise:

Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten. Eingaben sind an die Einwohnergemeinde Muri bei Bern, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen zu richten. Um die Mitwirkung zu erleichtern, stehen auf der Homepage ein Fragebogen sowie eine Online-Umfrage zur Verfügung.

Ablauf der Frist: 31.05.2024

Kontaktstelle:

Einwohnergemeinde Muri bei Bern - Bauverwaltung
Bahnhofstrasse 4
3073 Gümligen

Abbildung 80: Bestätigung der Publikation im Amtsblatt

9.2 Lärmstudie Worbstrasse 219-225, Kuster + Partner



UMNUTZUNG GEWERBE, WORBSTRASSE 219-225, GÜMLIGEN

Auftraggeber	Gemeinde Muri bei Bern, Hochbau + Planung, Thunstrasse 74 3074 Muri b. Bern
Auftragsnummer	B.0570.
Ort, Datum	Lachen, 29. Januar 2026
Sachbearbeiter	Marco Kuster
Verteiler	Herr Hermann Huber, hermann.huber@muri-guemligen.ch
Versand	An Verteiler per E-Mail

AKTENNOTIZ 01 BEURTEILUNG LÄRMSCHUTZ

1. AUSGANGSLAGE

Das Gewerbegebäude an der Worbstrasse 219 bis 225 soll in für Wohnnutzung umgenutzt werden.

Damit sind gemäss Lärmschutzverordnung die Immissionen von bestehenden Anlagen, wie Strassen und Bahnlinien, zu prüfen. Wir wurden von der Gemeinde Muri bei Bern beauftragt die Immissionen zu berechnen und Hinweise auf allfällige zu geben.



Abbildung: Situation

2. ABKLÄRUNGEN UND ERKENNTNISSE

2.1 ZONENPLAN

Die Parzellen befinden sich zurzeit noch in der Zone Arbeitsplatzzone 1, aber soll in die Kernzone umgewandelt werden. Damit sind die Parzellen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Parzellen gelten im Sinne des Lärmschutzes als erschlossen und folglich kommen als Grenzwerte die Immissionsgrenzwerte zum Tragen. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Wohnnutzung.



Abbildung: Zonenplan Gde Muri b. Bern

2.2 EMISSIONEN

2.2.1 STRASSENVERKEHRLÄRM

Für den Gebäuderiegel sind vor allem die Emissionen der Worbstrasse für die Beurteilung mit einzubeziehen. Für die Berechnungen wurde auch ein Teil der Moosstrasse mit hinterlegt. Für die Worbstrasse wurden folgende Abschnitte und deren Emissionen für die Beurteilung verwendet. Diese stammen aus der Verkehrszählung des Kantons Bern und wurden vom Jahr 2017 auf das Jahr 2026 hochgerechnet. Für die Moosstrasse haben wir der Einfachheit halber die gleichen Zahlen verwendet, wohlwissen, dass diese tiefer liegen.

Abschnitt	DTV	Nt2	Nn2	v	Steigung	Belagskorrektur
Worbstrasse	8'815	9.6 %	8.6 %	50	0 %	0 dB

2.2.2 BAHNLÄRM

Für die Emissionen des Bahnlärms wurde folgender Streckenabschnitt verwendet. Dabei wurden die tatsächlichen Emissionen mit einem Zuschlag von +3 dB verwendet, da die festgelegten Emissionen jeweils weit über 3 dB höher sind als die tatsächlichen Emissionen.

Strecke	DfA-Linie	km	L_{Aeq} dB(A)	L_{Aeq} dB(A)	K1(t)/K1(n) dB	F1 dB	F2 dB
Gümligen – Gümligen Süd	290	113.958 – 114.15	74.6 + 3dB	72.0 + 3 dB	-5.0 / -5.4	-	-

Legende:
DfA-Linie Linien-Nummer gemäss Datenbank SBB für feste Anlagen
km Streckenkilometer [m]
 L_{Aeq} / L_{Aeq} Beurteilungs-Emissionspegel am Tag/ in der Nacht
K1(t) / K1(n) Pegelkorrektur in Abhängigkeit der Anzahl Züge am Tag/ in der Nacht
F1 Fahrbahnkorrekturwert Oberbau (Schientyp)
F2 Fahrbahnkorrekturwert Unterbau (Brückentyp)



2.3 RESULTATE

2.3.1 STRASSENVERKEHRLÄRM

TAGESFALL

Am Tag sind entlang der Worbstrasse Überschreitungen von 1 bis 2 dB zu erwarten.



NACHTFALL

In der Nacht sind entlang der Worbstrasse ebenfalls Überschreitungen von 1 bis 2 dB zu erwarten.



2.3.2 BAHNLÄRM

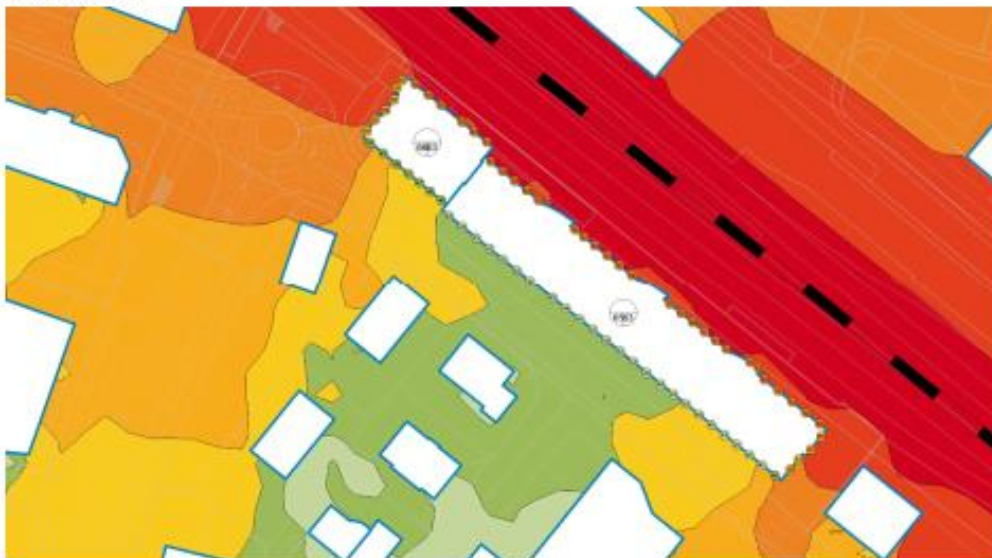
TAGESFALL

Am nördlichen Gebäudekörper sind zur Bahnlinie hin die Grenzwerte um 1 dB überschritten, an allen anderen Fassaden werden die Grenzwerte eingehalten.



NACHTFALL

In der Nacht werden an den Nordfassaden zur Bahnlinie hin die Grenzwerte um 7 bis 8 dB überschritten.





3. INTERPRETATION UND MÖGLICHE MASSNAHMEN

Die beiden Gebäudeteile sind vom Süden wie vom Norden her mit Immissionen belastet. Grundsätzlich sind die Immissionen von der Strasse her geringer, als von der Bahn her.

Wir gehen davon aus, dass die Beurteilung der Umnutzung der Gebäude nach dem neuen USG vorgenommen wird.

Es sind nach wie vor die IGW einzuhalten (Art. 22 Abs. 1 USG (revidiert)), aber bei überschrittenen IGW darf zukünftig eine Baubewilligung erteilt werden, wenn eine der Voraussetzungen unter Abs. 2 erfüllt ist:

– Art. 22 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ Baubewilligungen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist.

² Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:

- a. bei jeder Wohneinheit:
 1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird, und
 - ein Kühlsystem vorhanden ist oder
 - mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind;
 2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; oder
 3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und
- b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

³ Bei Fluglärm oder für einen kleinen Anteil an Wohneinheiten bei grossen Wohnüberbauungen können Ausnahmen von den Anforderungen nach Absatz 2 Buchstabe a gewährt werden.

⁴ Die Pflicht der Inhaber von Anlagen zur Begrenzung der Emissionen bleibt auch bei Erteilung einer Baubewilligung nach den Absätzen 2 und 3 bestehen.

3.1 GRUNDSÄTZE UND MASSNAHMEN FÜR DIE PLANUNG

Für die Umnutzung des Gebäudes sind die möglichen Massnahmen eingeschränkter, wie wenn ein Neubau beurteilt werden müsste. Auch mit dem neuen USG ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzusehen.

MÖGLICHE MASSNAHMEN

Wir empfehlen nachfolgende Massnahmen im Zuge eines Projektes zu prüfen:

Ort	Massnahme	Beurteilung
Quelle	Temporeduktion, Belag	Die Worbstrasse ist auf Temporeduktionen und lärmarme Beläge hin zu prüfen.
Ausbreitungsbereich	Lärmschutzwand	Eine Lärmschutzwand ist oft ortsbildtechnisch nicht umsetzbar und vor allem lärmschutztechnisch höchstens im EG wirksam. Diese Massnahme wird nur dann als sinnvoll erachtet, wenn sie einen Zusatznutzen für das ganze Areal aufweisen, z.B. als vorgelagerte Nebengebäude.
Ausbreitungsbereich	Anordnung Gebäudekörper	Die Anordnung der Körper ist gegeben und können für den Lärmschutz nicht weitreichend angepasst werden.
Am Gebäude	Grundrisse	Die Grundrisse sind so zu optimieren, dass die Immissionen an möglichst wenigen Fenstern zu Überschreitungen der Grenzwerte führen.



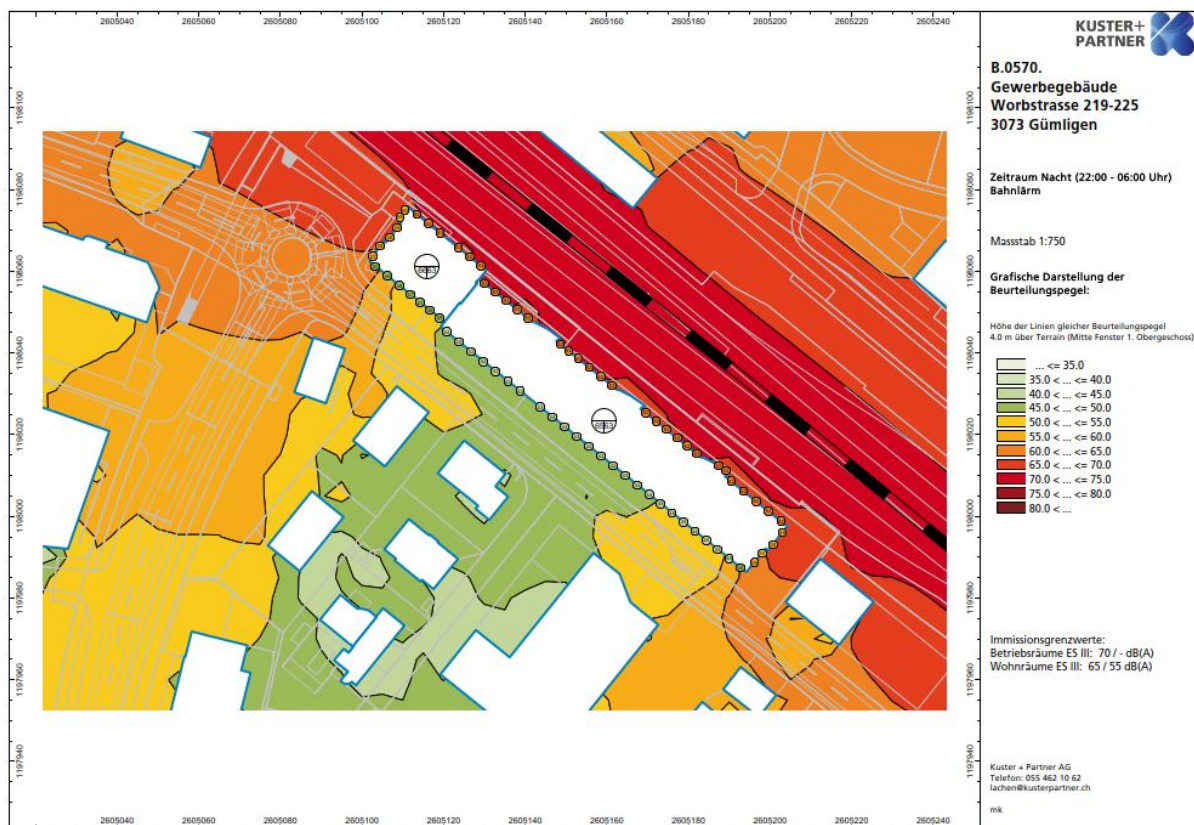
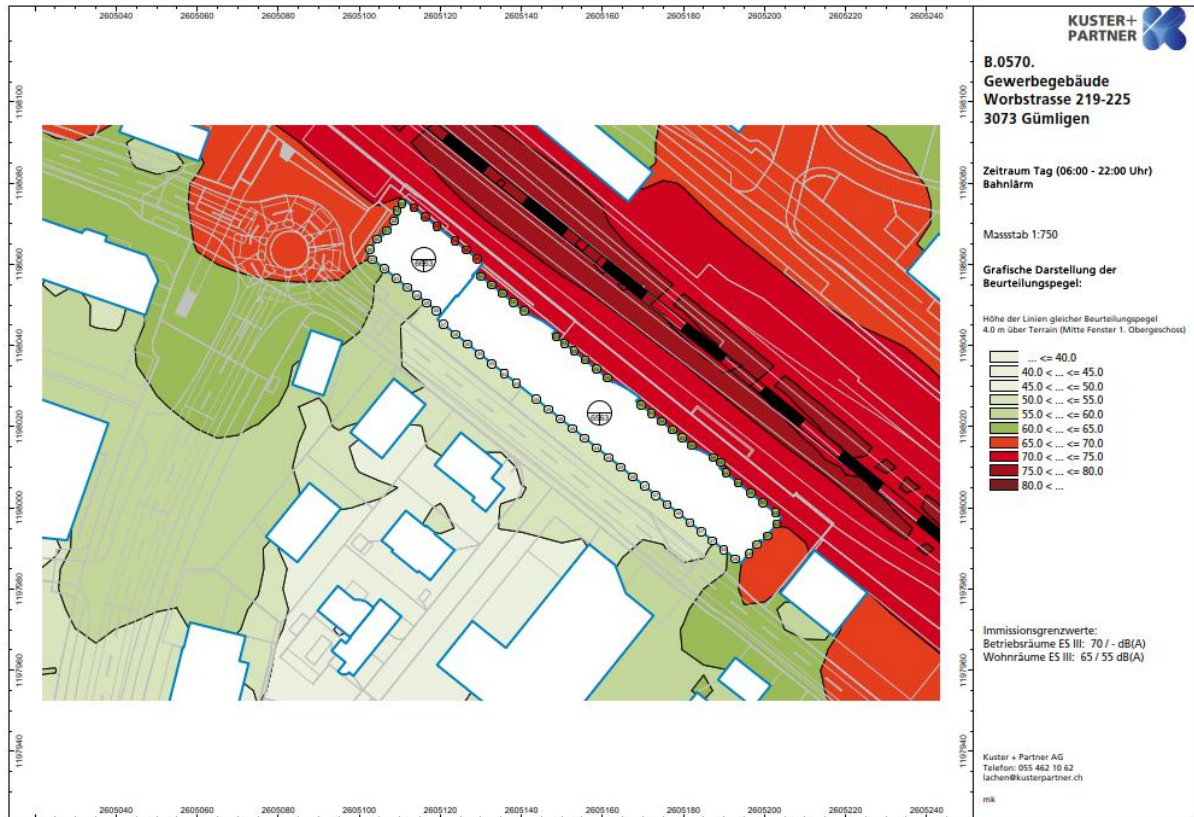
Am Gebäude	Kontrollierte Lüftung	Mit einer kontrollierten Lüftung könnte eine Bewilligung nach USG Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 erteilt werden, wenn eine der beiden Bedingungen erfüllt wird.
Am Gebäude	Loggien, Balkone, Laubengänge, Atrien, Erker	Balkone, Loggien, Erker, Atrien, Laubengänge usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielen. Diese sind in diesem Projekt definitiv zu prüfen und umzusetzen. Hierfür gelten spezifische Voraussetzungen der Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind. Diese können auf der Webseite www.bauen-im-laerm.ch nachgelesen werden.
Am Gebäude	Bauliche Massnahmen	Andere bauliche Massnahmen wie eine zweite Haut, als vorqelaqerte Fassade, sind zu prüfen. Auch hier gibt es bezüglich Querschnitten und Abständen Vorqaben, die auf der Webseite www.bauen-im-laerm.ch aufgeführt sind.

KUSTER + PARTNER AG

Marco Kuster

Beilagen

- Lärmplots
- Emissionsdaten Strassenverkehrslärm und Bahnlärm







Kanton Bern
Canton de Berne

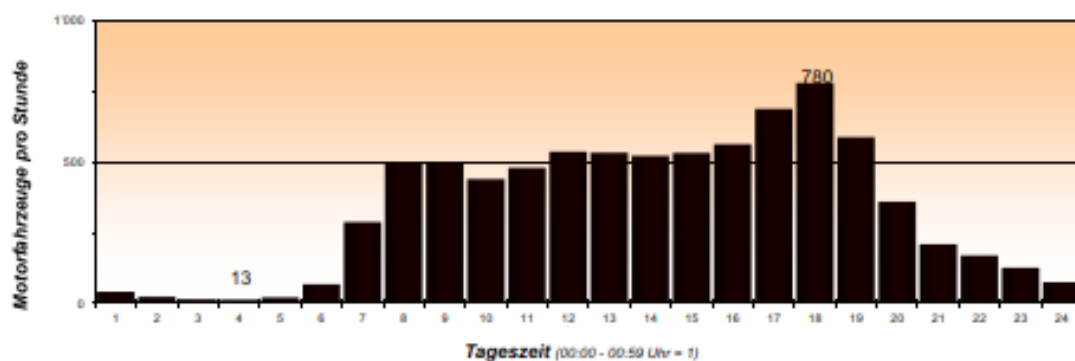
Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Reifenstrasse 11
3013 Bern

Verkehrsmanagement@be.ch

Strassenverkehrszählung Worbstrasse 180 in Muri bei Bern (3074-2341) Daten 2017 - Korrektur auf Jahresganglinie (Fernverkehr mit Pendler)

Tagesganglinie

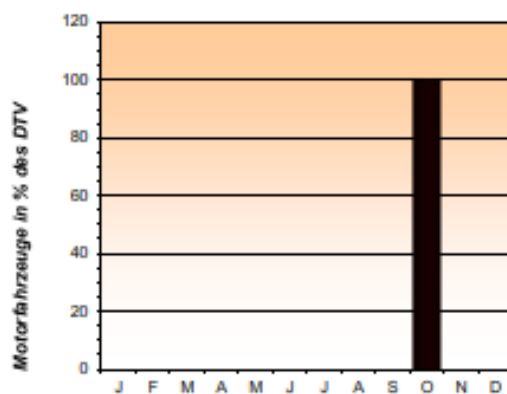
(Anzahl Motorfahrzeuge, mittlerer Stundenwert über alle Tage des Jahres)



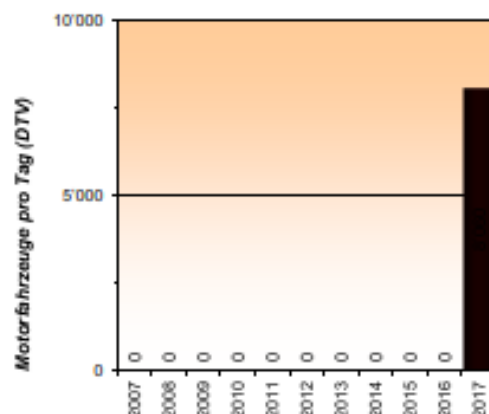
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
QS	41	23	15	13	21	67	288	497	494	440	480	536	533	522	532	563	688	780	588	360	209	169	126	75
R1	21	13	7	6	11	35	106	208	240	226	258	288	284	275	283	302	398	477	348	200	115	94	70	39
R2	21	10	7	7	9	33	182	289	254	214	221	248	249	247	249	261	290	303	241	160	95	75	56	36

QS = Querschnitt, R1 = Fahrrichtung Bern, R2 = Fahrrichtung Langnau

Jahresganglinie



Verkehrsentwicklung



Die wichtigsten Verkehrsangaben

	Alle Motorfahrzeuge	Lärmrelevante Motorfahrzeuge	
		absolut	in %
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV, 24 h)	8'060	772	9.6
Tagesverkehr (Nt) - Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde	479.9	46.2	9.6
Nachtverkehr (Nn) - Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (0 bis 6 und 22 bis 24 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde	47.6	4.1	8.6

▼ Eisenbahnlärm, festgel. Emission T		1
▼ 172244		Q
Km-Linie Nr.	290	
Km von	113.958	
Km bis	114.279	
Festgel. Emission L _e Tag [dBA]	83.3	
Bezeichnung der Verfügung	-	
Datum der Verfügung	2001-12-01	
Zeithorizont	2015	
Bemerkungen	Lärmsanierung (Emissionsplan 2015)	
▼ Eisenbahnlärm, festgel. Emission N		1
▼ 171957		Q
Km-Linie Nr.	290	
Km von	113.958	
Km bis	114.279	
Festgel. Emission L _e Nacht [dBA]	80.5	
Bezeichnung der Verfügung	-	
Datum der Verfügung	2001-12-01	
Zeithorizont	2015	
Bemerkungen	Lärmsanierung (Emissionsplan 2015)	
▼ Eisenbahnlärm, tats. Emission T		1
▼ 336359		Q
Km-Linie Nr.	290	
Km von	113.958	
Km bis	114.15	
Tats. Emission L _e Tag [dBA]	74.6	+3dB
Emissionsmodell	sonRAIL	
Pegelkorrektur Tag [dBA]	-5.0	
Anz. Züge Tag	334.1	
Anz. Güterzüge Tag	38.4	
Bemerkungen	rail roughness average	
Jahr	2021	
▼ Eisenbahnlärm, tats. Emission N		1
▼ 321595		Q
Km-Linie Nr.	290	
Km von	113.958	
Km bis	114.15	
tats. Emission L _e Nacht [dBA]	72.0	+3dB
Emissionsmodell	sonRAIL	
Pegelkorrektur Nacht [dBA]	-5.4	
Anz. Züge Nacht	71.8	
Anz. Güterzüge Nacht	27.2	
Bemerkungen	rail roughness average	
Jahr	2021	