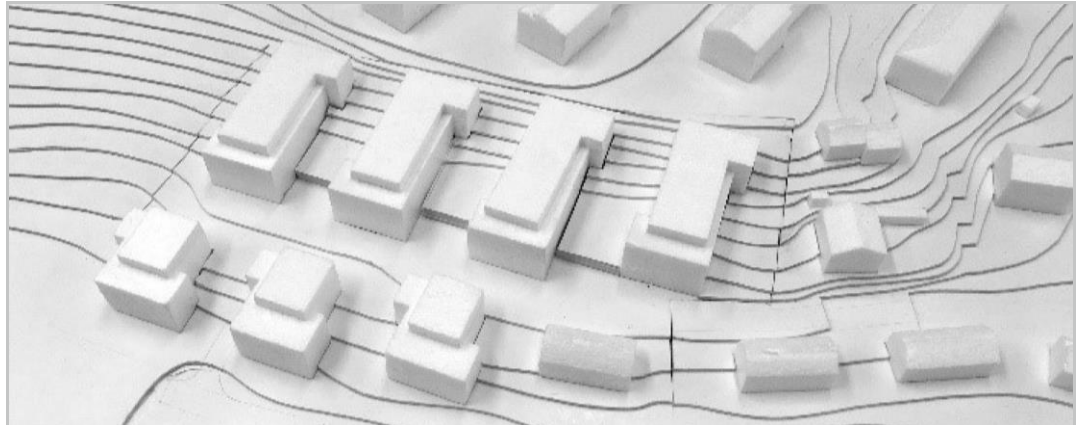


# Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung «Rütibühl-Süd» mit Änderung der öffentlichen Alpenstrasse



Gemeinde Muri bei Bern

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Erläuterungen zur geringfügigen Änderung

7. Februar 2022

Weitere Unterlagen:

- Baureglement mit geringfügiger Änderung (ZPP «Rütibühl-Süd»)
- Überbauungsvorschriften mit geringfügigen Änderungen (UeO «Rütibühl-Süd»)

## 1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) «Rütibühl-Süd» mit Änderung der öffentlichen Alpenstrasse befindet sich innerhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Rütibühl-Süd». Die ZPP «Rütibühl-Süd» wurde am 27. September 2020 vom Stimmvolk angenommen und anschliessend dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Der Beschluss einer UeO innerhalb einer ZPP erfolgt in Gemeinderatskompetenz.

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der ZPP «Rütibühl-Süd» sowie der UeO «Rütibühl-Süd» inkl. der ersten geringfügigen Änderung der Überbauungsvorschriften (UeV) und des Überbauungsplans (UeP) stellt das AGR fest, dass die an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 beschlossene ZPP sowie die durch den Gemeinderat vom 30. März 2021 beschlossene Vorlage der UeO nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Folglich ist eine geringfügige Anpassung im Baureglement Art. 53d (ZPP «Rütibühl-Süd») sowie in den Überbauungsvorschriften der UeO «Rütibühl-Süd» notwendig.

Hierfür wird das Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) für geringfügige Änderungen angewandt.

Die geringfügigen Änderungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

## 2. Änderungen mit Begründung

### 2.1 Baureglement

Im Baureglement (BauR) wird folgende Änderung vorgenommen:

---

Art. 53d, Abs. 3 «Mass der Nutzung»

Die Gemeinde legt in Art. 53d, Abs. 3 BauR (ZPP «Rütibühl-Süd») das Folgende fest:

*«Das zulässige Mass der Nutzung beträgt minimal 10'000 m<sup>2</sup> und maximal 12'000 m<sup>2</sup> GFo. Die Geschossflächen für eine Einstellhalle (gem. Abs. 5) sind in dieser Bandbreite nicht enthalten und können zusätzlich realisiert werden.»*

Der Art. 28, Abs. 2 BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) legt abschliessend fest, welche Flächen bei der Geschossflächenziffer (GFZ) anzurechnen sind (in Übereinstimmung mit der SIA-Norm 416). Somit können die Gemeinden keine anderen (zusätzlichen) Flächen bei der GFZ ausschliessen.

Führt eine Gemeinde die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ein, so muss sie zusätzlich bestimmen, ob die Geschossfläche eines Unterniveaubaus bzw. Untergeschosses als oberirdische Geschossfläche (GFo) zählt. Dies erfolgt über das Hinausragen über das massgebende Terrain (siehe Art. 11c, Abs. 3 BauV). Das Hinausragen definiert die Zugehörigkeit zur GFo. Zusammenfassend kann die Gemeinde zwar dieses baupolizeiliche Mass definieren, nicht aber die Messweise. Auch eine Einstellhalle gehört zur GFo, wenn das betroffene Geschoss das Mass für das Hinausragen aus dem massgebenden Terrain überschreitet. Gemäss Art. 25, Abs. 1 BauR sind Unterniveaubauten Gebäude, die höchstens 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Gemäss Art. 34, Abs. 2 BauR sind Untergeschosse Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Folglich ist der zweite Satz in Abs. 3 *«Die Geschossflächen für eine Einstellhalle (gem. Abs. 5) sind in dieser Bandbreite nicht enthalten und können zusätzlich realisiert werden.»* nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen.

### 2.2 Überbauungsvorschriften

In den Überbauungsvorschriften (UeV) werden folgende Änderungen vorgenommen:

---

Art. 6, Abs. 1 «Mass der Nutzung»

Die Gemeinde legt in Art. 6, Abs. 1 der Überbauungsvorschriften (UeV) der UeO «Rütibühl-Süd» das Folgende fest:

*«Die maximale Geschossfläche oberirdisch (Gf<sub>o</sub>) beträgt insgesamt 12'000 m<sup>2</sup> und die minimale 10'000 m<sup>2</sup>. Zusätzlich kann auf dem Platzniveau eine eingeschossig in Erscheinung tretende Einstellhalle, innerhalb des dafür vorgesehenen Baubereiches (Baubereich Einstellhalle), realisiert werden.»*

Bezüglich des Nutzungsmasses gilt hier der gleiche Sachverhalt wie er bereits in Kapitel 2.1 erläutert wird. Folglich ist der zweite Satz in Abs. 1 *«Zusätzlich kann auf dem Platzniveau eine eingeschossig in Erscheinung tretende Einstellhalle, innerhalb des dafür vorgesehenen Baubereiches (Baubereich Einstellhalle), realisiert werden.»* ebenfalls nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen.

---

Art. 13, Abs. 2 «Fusswege»

Die Gemeinde legt in Art. 13 der UeV das Folgende fest:

Abs. 1: *«Die öffentlich nutzbare Fusswegverbindung in Richtung Dennigkofenweg und zur Bushaltestelle "Gümligen, Rütibühl" ist im Überbauungsplan bezeichnet.»*

Abs. 2: *«Die Erstellungspflicht liegt bei der Bauherrschaft.»*

Gemäss Art. 44 Abs. 2 Strassengesetz (SG) sind die Gemeinden für Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Fusswege zuständig. Vorliegend wird eine öffentliche Fusswegverbindung festgelegt, welche als Basiserschliessung von der Gemeinde zu bauen und zu unterhalten ist. Folglich ist Abs. 2 nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen.

### 3. Verfahren

Unterschriften	Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen der Parzellen Nrn. 331, 1965, 1966, 1967 und 1724 erfolgte am 2. November 2021 und am 7. Januar 2022.
Beschlussfassung	Der Gemeinderat hat das vorliegende Planungsgeschäft, bestehend aus der geringfügigen Anpassung im Baureglement Art. 53d (ZPP «Rütibühl-Süd») sowie den Überbauungsvorschriften der UeO «Rütibühl-Süd», am 7. Februar 2022 beschlossen.
Beschwerde	<p>Gegen den Beschluss des Gemeinderats, die Änderung der ZPP «Rütibühl-Süd» im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 1 bis 3 Bauverordnung (BauV) durchzuführen, kann innert 30 Tagen ab Publikation beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Orts- und Regionalplanung in Bern, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.</p> <p>Die Unterlagen können während dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>
Genehmigung	Die Änderung der ZPP «Rütibühl-Süd» wird nach Ablauf der Beschwerdefrist dem Kanton (AGR) zur Genehmigung eingereicht.