



Urnenabstimmung
vom 28. September 1997
in der Einwohnergemeinde Muri bei Bern

**Botschaft
des Grossen Gemeinderates
an die Stimmbürgerinnen und
Stimmbürger**

1. Ueberbauungsordnung Gümligenfeld mit Zonenplanänderung
2. Privatisierung der Gemeindekrankenpflege und der Spitex-Stelle sowie Fusion der drei Spitex-Basisdienste (Gemeindekrankenpflege, Hauspflege, Haushilfe)

1 Ueberbauungsordnung Gümhgenfeld mit Zonenplanänderung

1. Das Wichtigste in Kürze

Grundlagen und Eigentumsverhältnisse

Das Gümhgenfeld liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Das Planungsgebiet steht im Eigentum der Erbgemeinschaft Lüthi und der Einwohnergemeinde Muri.

Planungsablauf

Im Jahr 1993 führte die Einwohnergemeinde Muri für das Gümhgenfeld einen Ideenwettbewerb durch. Dieser bildet die Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung. In der Folge hat sich jedoch gezeigt, dass das vor allem auf Dienstleistungsbetriebe ausgelegte Wettbewerbskonzept für das heutige wirtschaftliche Umfeld nicht geeignet ist. Eine Überarbeitung der Planung drängte sich deshalb auf. An den Grundzügen des Überbauungskonzepts hat sich dadurch nichts geändert.

Planerisches Konzept

Mit der Überbauungsordnung soll eine verdichtete Überbauung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Fachmärkte entstehen, welche für zukünftige Bedürfnisse offen ist. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel wird durch die bestehenden Linien A und AP sowie eine neue Buspiste als Verlängerung der Moosstrasse sichergestellt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über einen Kreisverkehr an der Feldstrasse mit direkter Zufahrt Richtung Autobahn.

Bestandteile der Ueberbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan, einem Ver- und Entsorgungsplan und aus Überbauungsvorschriften. Zusammen mit der Überbauungsordnung muss eine geringfügige Zonenplanänderung (Grenzberichtigung) vorgenommen werden.

Vertragliche Regelungen

Aufgrund der Überbauungsvorschriften muss vertraglich festgelegt werden, wer die erforderlichen Erschliessungsanlagen plant, baut, unterhält und finanziert. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat einen Infrastrukturvertrag ausarbeiten lassen, welcher die Ausführung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen regelt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten für die gesamten Erschliessungsanlagen im Gümligenfeld belaufen sich auf Fr. **5'665'000.-**. Für das hoheitliche Gemeinwesen resultiert ein Kostenanteil von ca. brutto **Fr. 1'197'000.-**. Dem gegenüber stehen voraussichtliche Gebühreneinnahmen von ca. Fr. 1,8 Mio. Die restlichen Kosten werden auf die Grundeigentümer

- 20 % Gemeinde
- 80 % EG Lüthi

abgewälzt.
Der Kostenanteil der Gemeinde als Grundeigentümerin beträgt ca. **Fr. 893'400.-**, derjenige der EG Lüthi ca. **Fr. 3'574'600.-**.

Wirtschaftliche Bedeutung

Das Gümligenfeld bietet mit ca. 66 000 m² Nutzfläche Platz für eine erhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze. Die Überbauung ist etappierbar.

Es ist zu erwarten, dass dadurch ein Investitionsvolumen ausgelöst wird, das auch dem ortsansässigen Gewerbe zugute kommen wird.

2. Ausgangslage

2.1 Planungsgrundlagen

Das Gümligenfeld wurde mit der ersten Etappe der Ortsplanungsrevision eingezont. Es liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 95 Baugesetz 1985. In Art. 58 Baureglement 1994 (BR) ist für die ZPP «Gümligenfeld» folgende Zweckbestimmung festgehalten:

«Mit der Zone mit Planungspflicht «Gümligenfeld» wird eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt. Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein Ideenwettbewerb gemäss SIA Ordnung 152 durchzuführen.»

2.2

Eigentumsverhältnisse

Das Überbauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Muri Grundbuchblatt Nr. 3226 mit 10 000 m² der Einwohnergemeinde Muri (EG Muri) und Nr. 3152 mit 38 700 m² der Erbengemeinschaft Lüthi, (Erben Lüthi), total mit einer Fläche von insgesamt 48 700 m².

2.3

Planungsablauf

Im Jahr 1993 führte die EG Muri für das Gümligenfeld einen Ideenwettbewerb durch. In der Folge schlossen sich die Gemeinde und die Erben Lüthi mit Vereinbarung vom 27. Juni 1994 zur Einfachen Gesellschaft «Planungsgemeinschaft Gümligenfeld» zusammen, um gestützt auf diesen Wettbewerb die Überbauungsordnung und die notwendigen Planungsgrundlagen für die Erschliessung des Gümligenfelds zu erarbeiten. Mit der Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde der Verfasser des Siegerprojektes, Herr Walter Schweizer, dipl. Arch. ETH Gümligen und mit der Planung der Erschliessung und der Kostenermittlung das Ingenieurbüro Emch und Berger Bern AG beauftragt. Planerisch und rechtlich koordiniert wurden die Arbeiten durch die ecoptima ag, Bern. Die Planungsgemeinschaft wird mit der rechtskräftigen Genehmigung der Überbauungsordnung aufgelöst.

3.

Projektbeschreibung

3.1

Planerisches Konzept

Mit der Überbauungsordnung soll eine stark verdichtete Überbauung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Fachmärkte entstehen, welche für zukünftige Bedürfnisse offen ist.

3.2

Nutzung

Das Gümligenfeld ist ein Entlastungsstandort. Das Planungsgebiet ist prädestiniert für Nutzungen, welche von der guten Verkehrslage zum Nationalstrassennetz profitieren. Es sind daher vorwiegend Nutzungen anzusiedeln, welche auf den Autobahnanschluss ausgerichtet sind. Einkaufszentren, selbständige Freizeitanlagen, reine Büronutzung und andere Nutzungen, die einen grossen Publikumsverkehr verursachen, sind nicht zugelassen.

3.3

Gestaltung

Es gibt oberirdisch 3 verschiedene Baufeldtypen (Hauptbaufelder, Vorbaufelder, Zwischenbaufelder), die das maximal zulässige Bauvolumen dreidimensional begrenzen. Als Dachform sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Das Gesicht der Überbauung bilden die an

der zentralen Erschliessungsstrasse liegenden Bauten. Durch die Anlage und Gestaltung der Grünräume wird die Gesamtüberbauung auf Seite Gümligenfeld in die Landschaft eingepasst.

3.4

Verkehr

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel wird durch die bestehenden Linien A und AP sowie eine neue Buspiste als Verlängerung der Moosstrasse sichergestellt.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über einen Kreisel an der Feldstrasse. Damit wird eine direkte Zu- und Wegfahrt über die Autobahn ohne Belastung von Wohnquartieren möglich. Innerhalb des Überbauungsgebietes wird der gesamte Personenwagenverkehr auf einer Haupterschliessungsachse geführt.

Die Anzahl der oberirdischen Besucherparkfelder ist auf 80 begrenzt. Weitere Parkierungsmöglichkeiten können in Einstellhallen errichtet werden. Insgesamt sind maximal 640 Parkplätze zulässig.

Der Fussgänger-/Fahrradverkehr wird einerseits auf der Moosstrasse, andererseits auf einem kombinierten Rad-/Fussweg parallel zur Haupterschliessung und entlang der Feldstrasse und der Thunstrasse geführt.

3.5

Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz muss teilweise verlegt und ergänzt werden. Geplant ist ein Wasserversorgungsnetz mit Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Weiherstrasse und an die Leitung in der Feldstrasse. Die Gaszuleitung erfolgt via Weiherstrasse von der Moosstrasse. Die Elektroversorgung und die Fernmeldeanlagen werden durch die BKW und die Telecom-PTT gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem in der Erschliessungsstrasse mit Anschluss über einen neuen Fallschacht an den Kräyigenstollen Richtung ARA respektive Richtung Aare. Unverschmutztes Regenwasser soll zur Versickerung gebracht werden.

3.6

Umwelt

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Rahmen der Einzonung beurteilt worden. Relevant sind nur die Auswirkungen auf die Umweltbereiche Luft und Lärm, die übrigen Umweltbereiche sind kaum bis gar nicht betroffen. Das Projekt führt nicht dazu, dass durch die Mehrbeanspruchung von bestehenden Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzen überschritten werden, oder dass entlang von sanierungsbedürftigen Verkehrsanlagen wahrnehmbar stärkere Immissionen erzeugt werden. Die Durchführung einer förmlichen

Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Rücksprache mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz erst nötig und sinnvoll, wenn sie sich aufgrund eines konkreten Bauvorhabens ergibt und damit auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens genauer abgeschätzt werden kann.

4.

Erlass der Überbauungsordnung (UeO)

4.1

Bestandteile der UeO

Die Oberbauungsordnung im engeren Sinn besteht aus einem Überbauungsplan, einem Ver- und Entsorgungsplan und aus Überbauungsvorschriften (UeOV). Um die Überbauung und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung besser aufeinander abstimmen zu können, wird die Abgrenzung der Bauzone geringfügig korrigiert. Für die Umgestaltung des Anschlusses an die A6 wurde in Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Tiefbauamt ein Kantonsstrassenplan ausgearbeitet. Dieser Plan wird durch den Kanton beschlossen.

4.2

Mitwirkungsverfahren

Die Überbauungsordnung ist vom 28.4. bis 27.5.1995 zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung aufgelegt. Während der Auflagefrist sind 10 Stellungnahmen von Einzelpersonen, Organisationen und Gruppierungen bei der Gemeinde eingelangt. Diese haben sich vor allem mit der Grösse, der Gestaltung, der Erschliessung und den Auswirkungen der Überbauung auf die Umwelt befasst. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom Juli 1995 zusammengefasst. Soweit möglich ist ihnen bei der Weiterbearbeitung Rechnung getragen worden.

4.3

Vorprüfungsverfahren

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung im Mai 1995 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Die vorgelegten Pläne und Vorschriften werden im Vorprüfungsbericht vom 23. August 1995 als recht- und zweckmässig beurteilt. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

4.4

Auflage - und Einspracheverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 15. Januar bis 13. Februar 1996 wurden fristgerecht 4 Einsprachen eingereicht.

Die Erben Lüthi forderten verschiedene Anpassungen an den Plänen und Vorschriften. Aus gewerblichen Kreisen wurde die Beschränkung auf Fachmärkte für Grossisten kritisiert.

Zwei Einsprecher haben ihre Einsprachen nach Ablauf der Einsprachefrist eingereicht. Die Einspracheverhandlung wurde am 7. März 1996 vom Regierungsstatthalter von Bern durchgeführt. Die planerischen Einwände konnten bereinigt werden. Der Gemeinderat hat am 3. Februar 1997 beschlossen, auf die Beschränkung auf Fachmärkte für Grossisten zu verzichten.

4.5 Überarbeitung der Erschliessungsanlagen

Die Erschliessungsanlagen mussten aus Kostengründen, um der heutigen wirtschaftlichen Situation Rechnung zu tragen, überarbeitet werden. Die Überarbeitung hat zu einer Vereinfachung des Ver- und Entsorgungskonzeptes, zu einer neuen Anordnung der unterirdischen Parkierung und zu einer klareren Aufteilung zwischen öffentlichen und privaten Anlagen geführt. Dadurch konnten die Erschliessungskosten um annähernd 3 Million Franken reduziert werden.

4.6 Überarbeiten der UeO

Die bereits erwähnten geänderten Bedürfnisse haben den Gemeinderat bewogen, die Überbauungsordnung noch einmal zu überarbeiten. Ziel dieser Überarbeitung war es, die Vorschriften im Hinblick auf künftige Nutzungen zu vereinfachen und flexibler zu gestalten. Diese umfasst die Vereinfachung der Bebauungs- und Gestaltungsvorschriften sowie eine Verkleinerung der Ruderalfläche entlang der A 6. Am Überbauungskonzept als solches wurde indessen festgehalten. Der Gemeinderat hat diese Änderungen am 26. Mai 1997 beschlossen. Die Änderungen werden nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat öffentlich aufgelegt.

5. Infrastrukturvertrag

5.1 Vertragskonzept

Gemäss Art. 22 UeOV muss vor dem Beschluss der Überbauungsordnung durch den Grossen Gemeinderat vertraglich festgelegt werden, wer die erforderlichen Erschliessungsanlagen plant, baut, unterhält und finanziert. Die Besonderheit liegt im vorliegenden Fall darin, dass die EG Muri sowohl als hoheitlich handelndes Gemeinwesen, als auch als Grundeigentümerin an der geplanten Überbauung beteiligt ist.

Der Vertrag wurde im Auftrag der beiden Grundeigentümerinnen von der ecoptima ag Bern zusammen mit dem Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft Lüthi erarbeitet. Er wurde den zuständigen

Kommissionen vorgestellt und auf Grund der Beratungen in den Kommissionen und im Gemeinderat bereinigt. Am 26. Mai 1997 hat der Gemeinderat den Vertrag genehmigt. Die Erbgemeinschaft Lüthi stimmt dem Vertrag zu.

5.2

Wichtigste Vertragsinhalte

Gegenstand des Infrastrukturvertrages bilden

- die Erschliessungsanlagen für den motorisierten Individualverkehr
 - die Erschliessungsanlagen für den öffentlichen Verkehr
 - die Fussgänger- und Fahrraderschliessung
 - die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Gas und Strom sowie die Femmelde- und Gemeinschaftsantennenanlagen
- Die Abfallentsorgung richtet sich nach den jeweils gültigen Reglementen der Gemeinde.

Grundlage für die Planung und Ausführung der vorerwähnten Erschliessungsanlagen bildet die Überbauungsordnung mit den dazugehörigen Plänen und Vorschriften. Die Anlagen werden etappenweise durch die Gemeinde oder durch die Erben Lüthi unter Aufsicht der Gemeinde und der Werke erstellt. Die Arbeitsvergebung erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen. Über die Arbeiten wird eine laufende Kostenkontrolle geführt. Die Bauabrechnung ist, soweit sie nicht durch die Gemeinde selbst erstellt wird, der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten.

Die voraussichtlichen Kosten der Anlagen und die Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen werden in einem Finanzierungskonzept zusammengefasst. Das Konzept bildet einen integrierenden Bestandteil des Infrastrukturvertrages. Der Kostenanteil der Grundeigentümerinnen an die Basiserschliessungsanlagen beträgt je nach Anlage 50% oder 80%. Die Kosten der Detailerschliessung und der Hausanschlüsse tragen die Grundeigentümerinnen zu 100%. Die Kostenanteile der Gemeinde und der Grundeigentümerinnen werden etappenweise zur Zahlung fällig. Die Erben Lüthi verpflichten sich, die gesamten auf sie entfallenden Erschliessungskosten vorgängig grundpfandrechtlich sicherzustellen. Die Anlagen der Basis- und der Detailerschliessung gehen nach der ordnungsgemässen Fertigstellung zu Eigentum und Unterhalt auf die Gemeinde über.

5.3

Finanzielle Auswirkungen

Um die finanziellen Auswirkungen der Überbauungsordnung auf die Gemeinde abschätzen zu können, hat der Gemeinderat das Ingenieurbüro Emch und Berger Bern AG beauftragt, die voraussichtlichen Baukosten und die zu erwartenden Gebühreneinnahmen abzuschätzen. Gestützt auf diese Kostenschätzung hat die ecoptima ag der Gemeinde verschiedene Finanzierungsvarianten unterbreitet.

Verwaltung und Gemeinderat haben sich für die grösstmögliche Kostenabwälzung auf die Grundeigentümerinnen entschieden. Für die Gemeinde ist danach voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

Baukosten insgesamt

- Strassen	Fr.	2'230 000.-	
- Wasser	Fr.	895 000.-	
- Abwasser	Fr.	1'450 000.-	
- Gas	Fr.	515 000.-	
- Radio/TV	Fr.	60 000.-	
- offene Reserven	Fr.	515 000.-	
	Fr.	5'665'000.-	Fr. 5'665'000.-

Kostenanteil Gemeinde

- Strassen	Fr.	358 000.-	
- Abwasserleitungen	Fr.	200 000.-	
- Radio/TV	Fr.	30 000.-	
- Reserven	Fr.	59 000.-	
Erschliessungskredit	Fr.	647 000.-	
zulasten Gemeinde			
Voraussichtliche Gebühre-			
einnahmen	Fr.	585 000.-	

- Wasserleitungen	Fr.	300 000.-	
- Reserven	Fr.	30 000.-	
Erschliessungskredit	Fr.	330 000.-	
zulasten Wasserversorgung			
Voraussichtliche Gebühre-			
einnahmen	Fr.	1'200 000.-	

- Gasleitungen	Fr.	200 000.-	
- Reserven	Fr.	<u>20 000.-</u>	
Erschliessungskredit	Fr.	220 000.-	
zulasten Gasversorgung			
Voraussichtliche Gebühre-			
einnahmen	Fr.	40 000.-	

Total Kostenanteil Gemeinde **Fr. 1'197'000.--**

Kostenanteil Grundeigentümer

Beitrag EG Muri	Fr.	893'400.--	
Beitrag Erben Lüthi	Fr.	3'574'600.--	
	Fr.	4'468'000.-	Fr. 4'468'000.--

Baukosten insgesamt **Fr. 5'665'000.--**

Die Unterzeichnung des Infrastrukturvertrages setzt voraus, dass gleichzeitig mit dem Beschluss über die Überbauungsordnung auch die Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil festgelegt werden.

6. Wirtschaftliche Bedeutung

Das Gümligenfeld bietet mit rund 66'000 m² oberirdische Nutzfläche (BGF) die grösste Kapazitätsreserve für Arbeitsplätze in der Gemeinde. Bei einem durchschnittlichen Bedarf von 40 m² BGF pro Arbeitsplatz wären demzufolge ca. 1'650 Arbeitsplätze möglich. Das Gümligenfeld gilt gemäss den Zielen und Konzepten des Kantons als «wirtschaftlicher Entlastungsstandort» mit besten Voraussetzungen für Arbeitsplätze, die auf den Privatverkehr angewiesen sind (Industrie, Gewerbe, Fachmärkte etc.). Das vorgesehene Bebauungskonzept ist so ausgelegt, dass eine längerfristige Entwicklung stattfinden kann. Neben den vorgesehenen Erschliessungsinvestitionen wird das Gümligenfeld ein Mehrfaches an Investitionen in Hochbauten und Einrichtungen auslösen, die auch dem ortsansässigen Gewerbe zugute kommen werden.

Bekanntlich haben sich im Herbst 1996 die Promotoren eines Casinoprojektes für das Gümligenfeld interessiert. Die Promotoren haben von der Weiterverfolgung dieses Projektes Abstand genommen, weil die Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonsebene noch nicht bekannt sind. Daneben interessieren sich Betreiber von Fachmärkten für einen Standort im Gümligenfeld. Eine Nachfrage nach Büroräumen besteht zumindest zurzeit nicht.

Für das Land der Gemeinde interessiert sich die Firma Brechtbühl AG. Verhandlungen sind im Gange. Eine Vorlage über den Verkauf wird dem Grossen Gemeinderat eventuell zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. In Zusammenhang mit dieser Interessentin verweist der Gemeinderat auf die am 24. Mai 1988 überwiesene dringliche Motion Steinlin, welche vom Grossen Gemeinderat verlangt, alles in seiner Macht stehende zu unternehmen, um zu erreichen, dass die Transportfirma Brechtbühl AG in der Industriezone Gümligenfeld angesiedelt wird.

7. Stellungnahme des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage zuhanden der Volksabstimmung mit 24 Ja gegen 11 Nein verabschiedet.

Argumente der Befürworter

- Schaffung von Möglichkeiten zur Ansiedlung von Unternehmen (Arbeitsplätze, Steuerzahler)
- Idealer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Verkehr fliesst direkt über Autobahn
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gewährleistet
- Seinerzeitige Investition für das Land belastet Gemeinde stark, deshalb Verkauf oder Abgabe im Baurecht

Argumente der Gegner

- Ueberbauungsordnung zu stark auf das Interesse eines potentiellen Käufers (Brechtbühl AG) ausgerichtet
- Zeitpunkt für einen Landverkauf schlecht
- Zusätzliche Verkehrsbelastung.
- Oeffnung für Fachmärkte zieht zusätzlichen, nicht kontrollierbaren Individualverkehr an

8. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Grosse Gemeinderat, folgende

Beschlüsse

zu fassen:

1. Die Überbauungsordnung «Gümligenfeld» mit Zonenplanänderung wird beschlossen.
2. Die mit dem Infrastrukturvertrag festgelegten Grundeigentümeranteile und die damit verbundenen Erschliessungskredite zu Lasten der Gemeinde bestehend aus:

- Gemeinde-Erschliessungsanteil	Fr. 647 000.-
- Anteil Werke	Fr. 550 000.-
- Grundeigentümeranteil der Gemeinde	<u>Fr. 893 400.-</u>

Total z. L. Gemeinde	<u>Fr. 2 090 400.-</u>
----------------------	------------------------

werden bewilligt.