
Überbauungsordnung (UeO) «Westliches Zentrum Gümligen - Lischenmoos»

Überbauungsvorschriften

Stand: 9.3.2020

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan (UeP) 1:500

Weitere Grundlagen der Überbauungsordnung:

- ZPP Vorschriften «Westliches Zentrum Gümligen»
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur UeO «Westliches Zentrum Gümligen - Lischenmoos»
- Masterplan Westliches Zentrum Gümligen

Entwurf für die öffentliche Mitwirkung

Wirkungsbereich

Art. 1

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) umfasst den Sektor 2 Lischenmoos sowie den Sektor 3 Füllerich der ZPP «Westliches Zentrum Gümligen» und ist im Überbauungsplan (UeP) mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit die Überbauungsvorschriften (UeV) nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Muri bei Bern.

Städtebauliche Leitidee

Art. 3

Der «Masterplan Westliches Zentrum Gümligen» vom 30. April 2018 zeigt die Leitidee der städtebaulichen Entwicklung und die Entwicklungsprinzipien für den Perimeter der UeO auf.

Koordiniertes Verfahren

Art. 4

Die Erschliessung des Lischenmoos-Areals erfolgt für den im UeP bezeichneten «Detailerschliessung Bügel Lischenmoos» im koordinierten Verfahren nach Artikel 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Für die im Strassenprojekt festgelegten Anlagen und begleitenden Massnahmen gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung (Art. 88 Absatz 6 Baugesetz in Verbindung mit Artikel 122 BauV sowie Art. 43 SG).

Inhalte des Überbauungsplans

Art. 5

Im UeP werden folgende Inhalte verbindlich geregelt:

- Perimeter
- Baubereiche
- Abgrenzung innerhalb der Baubereiche
- Abgrenzung Baubereiche auf der Parzellengrenze
- Bezeichnung Baubereich (z.B. C1)
- minimale und maximale oberirdische Geschossfläche (GF_o in m²)
- minimaler und maximaler Anteil Wohnnutzung (in %)
- maximale Fassadenhöhe (FH in m)
- maximale Anzahl Vollgeschosse (VG)
- massgebendes Terrain (MT in m ü.M.)
- Gestaltungsbaulinie
- multifunktionales erstes Vollgeschoss (gem. Art. 9 Abs. 3 UeV)
- Korridor kant. Strassennetzplan
- Detailerschliessung Bügel Lischenmoos (koordiniertes Verfahren)
- Detailerschliessung
- Begegnungszone
- Strassenvorland
- Bereich für öffentlich nutzbare Fusswegverbindung
- Bereich öffentlicher Quartierplatz
- Bereich für grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV
- Bereich Offenlegung Stampflochbach
- Perimeter für qualitätssichernde Verfahren (gem. Art. 11 Abs. 3 UeV)
- Koordinationsbereich Knoten Melchenbühl/Dorfstrasse
- Anschlussbereich Passerelle

Art der Nutzung

Art. 6

Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

Baubereiche

Art. 7

¹ Der UeP bezeichnet Baubereiche, in denen Gebäude, Anbauten, Kleinbauten sowie Einstellhallen zulässig sind.

² Innerhalb der Baubereiche ist die Länge und Breite der Hochbauten frei und zur Parzellengrenze kein Mindestabstand einzuhalten.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten und unterirdische Bauten erlaubt.

⁴ Innerhalb der Baubereiche nördlich der Worbstrasse und entlang der Alten Dorfstrasse ist eine möglichst geschlossene Bauweise zu realisieren.

Mass der Nutzung

Art. 8

Das minimale und maximale Nutzungsmass (oberirdische Geschossfläche, G_{Fo} in m²) ist im UeP für jeden Baubereich festgelegt. Zur G_{Fo} zählen alle oberirdischen Geschossflächen. Die Einstellhalle und weitere Unterniveaubauten sowie Kleinbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

Höhen

Art. 9

¹ Die maximale Fassadenhöhe, die maximale Anzahl Vollgeschosse und die Höhe des massgebenden Terrains sind im UeP für jeden Baubereich festgelegt. Darüber hinausgehende Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

² Für die im UeP bezeichneten Abgrenzungen innerhalb der Baubereiche gelten jeweils die angeführte maximale Fassadenhöhe, die maximale Anzahl Vollgeschosse und die Höhe des massgebenden Terrains. Darüber hinausgehende Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

³ Die lichte Höhe des ersten Vollgeschosses beträgt in den im UeP als «multifunktionales erstes Vollgeschoss» bezeichneten Bereichen mindestens 5.00 m.

Bestehende Hauptgebäude

Art. 10

Bestehende Hochbauten können innerhalb des bestehenden Volumens und der bestehenden Grundfläche umgebaut werden. Geringfügige Erweiterungen sind zulässig.

Gestaltung

Art. 11

¹ Mit den einzelnen Bauvorhaben, insbesondere den jeweiligen Volumen und Gebäudeorientierungen, ist eine besonders gute Gesamtwirkung von Bebauung (Haupt- und Kleinbauten), Aussenraum und Erschliessung sicherzustellen.

² Gebäude sind an die Gestaltungsbaulinien zu stellen.

³ Innerhalb der im UeP bezeichneten «Perimeter für qualitätssichernde Verfahren» sind Wettbewerbe oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren obligatorisch.

⁴ Jedes Bauvorhaben, das nicht aus einem Projektwettbewerb oder einem nach anerkannten Regeln durchgeführten wettbewerbsähnlichen Verfahren hervorging, muss dem Gestaltungsausschuss der Gemeinde Muri bei Bern zur Begutachtung vorgelegt werden.

Erschliessung

Art. 12

¹ Die Basiserschliessung erfolgt über die Worbstrasse. Die Detailerschliessung ist im UeP bezeichnet. Die Detailerschliessung des Lischenmoos-Areals erfolgt im koordinierten Verfahren gem. Art. 4.

² Die im UeP bezeichnete Begegnungszone im Lischenmoos-Areal ist gem. Signalisationsverordnung Art. 22b auszugestalten und mit einem öffentlichen Wegerecht zu versehen. Die Sauberwasserleitung ist oberirdisch zu führen und in die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Die Ausstattung und Gestaltung muss mit den angrenzenden Nutzungen abgestimmt sein und es ist eine besonders gute Gesamtwirkung gem. Art. 11 sicherzustellen.

³ Der UeP bezeichnet Bereiche für öffentlich nutzbare Fusswegverbindungen, die mit den jeweiligen Bauvorhaben zu realisieren sind.

⁴ Zur Erreichung von hochwertigen arealinternen, aber auch übergeordneten Fusswegverbindungen sind alle Wegeverbindungen mit den angrenzenden Parzellen und dem übergeordneten Strassenraum abzustimmen.

⁵ Der UeP bezeichnet einen Anschlussbereich für eine Passerelle Richtung Norden. In diesem Bereich hat die Errichtung der erforderlichen Anlagen für eine Passerelle Vorrang gegenüber anderen Nutzungen oder Bauten.

Parkierung

Art. 13

¹ Der ruhende Verkehr, Veloabstellplätze und die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzepts sind auf Stufe ZPP geregelt.

² Unterirdische Einstellhallen sowie deren Ein- und Ausfahrten sind, auch über mehrere Baubereiche hinweg, möglichst zusammenzufassen. Für jeden Baubereich ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Erschliessung der Einstellhallen hat über die Detailerschliessungsanlagen zu erfolgen.

³ Die Lage der Ein- und Ausfahrten ist so zu konzipieren, dass sie nach aussen zurückhaltend in Erscheinung treten und eine besonders gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

⁴ Die Anlagen für Motorfahrzeugabstellplätze sind so zu organisieren, dass sie mehrfach genutzt werden können und Carsharing möglich ist.

⁵ Lademöglichkeiten für Gerätschaften der Elektromobilität (wie z.B. Fahrräder oder Autos) sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Als geeignet gilt eine Massnahme, wenn die Lademöglichkeit mit geringem zusätzlichen Aufwand gewährleistet werden kann.

Strassenvorland

Art. 14

¹ Das im UeP bezeichnete Strassenvorland dient als öffentlich nutzbare Fusswegverbindung, der Parkierung von PKW und Velos, dem Aufstellen von Wartehallen für öffentliche Verkehrsmittel, der Anlieferung, der Aussenbestuhlung gastronomischer Nutzungen sowie der Unterbringung von Entsorgungsanlagen.

² Die Gestaltung des Strassenvorlandes hat sich an den im Anhang angeführten Prinzipien zu orientieren und ist mit den einzelnen Baubereichen, insbesondere den Erdgeschossnutzungen sowie in den unterschiedlichen Etappen, funktional und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

³ Entlang der Worbstrasse hat eine Abstimmung der Nutzung und Gestaltung des Strassenvorlandes mit der Kantonsstrassenplanung zu erfolgen.

Aussenräume

Art. 15

¹ Im Baufeld D ist mit der Realisierung des Bauvorhabens ein Quartierplatz zu erstellen. Dieser ist als vielfältig nutzbarer Aussenraum mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und einem Wasserelement (z.B. Brunnen) zu gestalten. Die Gestaltung ist mit dem erhaltenswerten Gebäude und den neuen Bauten sowie den Fusswegbeziehungen abzustimmen.

² Ein Bereich für Kinderspielplätze und grössere Spielflächen (gem. Art. 45 und 46 BauV) ist im UeP bezeichnet. Eine Befreiung von der Erstellungspflicht dieser Flächen gem. Art. 46a ist gestützt auf einen Infrastrukturvertrag möglich. Eine Befreiung von der Erstellungspflicht von Kinderspielplätzen ist nur für Baubereiche südlich der Worbstrasse möglich.¹

³ Innerhalb der Baufelder sind Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden, Arbeitenden und Besuchenden zu schaffen. Die Nutzung, Ausstattung und Gestaltung der Aussenräume muss mit den Nutzungen der angrenzenden Gebäude abgestimmt sein.

Bachoffenlegung

Art. 16

Der eingedolte Stampflochbach ist gemäss übergeordneten Bestimmungen innerhalb des im UeP bezeichneten Bereichs offenzulegen.

Lärm

Art. 17

¹ Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).

² Der Lärmschutz hinsichtlich Bahnlärm ist durch eine geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu gewährleisten.

¹ Im Füllerich (bezeichnete Fläche im UeP) werden durch die Gemeinde ein Kinderspielplatz und Spielflächen errichtet, die bei geeigneter rechtlicher Sicherstellung als Kompensationsflächen für Bauvorhaben in Frage kommen. Die finanzielle Regelung einer Kompensation bei Reduktion oder Befreiung erfolgt im Infrastrukturvertrag.

Energie

Art. 18

Die Energie- und Wärmeversorgung ist auf Stufe ZPP geregelt.

Störfallvorsorge

Art. 19

¹ Im Baubereich D sind empfindliche Nutzungen gemäss Definition der Störfallvorsorge geplant. Der Baubereich D unterteilt sich in drei Baubereiche. Empfindliche Nutzungen sind nur in den Baubereichen D1 und D2 zulässig. Im Baubereich D3 sind keine empfindlichen Nutzungen zulässig, da dieser im Konsultationsbereich der Störfallvorsorge liegt.

² Soll ein Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs der Störfallvorsorge realisiert werden, sind zugunsten der Störfallvorsorge folgende Massnahmen umzusetzen:

- Bei Bauten, die direkt an die Parzellen der SBB-Bahnlinie angrenzen, ist die Fassade so zu konzipieren, dass sie im Ereignisfall bis zum Abschluss der Evakuierung des Gebäudes Stand hält.
- Die Hauptfluchtwege sind auf der gleisabgewandten Seite des Gebäudes und in angemessenem Abstand zur Bahnlinie anzuordnen.
- Räume, die grossmehrheitlich wenig personenintensiv genutzt werden, sowie sekundäre Nutzungen wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume sind bahnseitig anzuordnen.
- Bei der Freiraumgestaltung ist die Rückhaltung des Gefahrgutes zu berücksichtigen.
- Für den Betrieb des Gebäudes ist ein Evakuationskonzept zu erstellen und eine sorgfältige Instruktion des Fluchtverhaltens sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Art. 20

¹ Zur Abholung des öffentlichen Sammeldienstes ist für jeden Baubereich, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, die exakte Lage eines zentralen Bereitstellungsortes für die privaten und gewerblichen Abfälle festzulegen.

² Das Meteorwasser soll, sofern technisch möglich und wirtschaftlich verhältnismässig, vor Ort zur Versickerung oder zur Verdunstung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, ist das Meteorwasser über eine Retention in eine öffentliche Sauberwasserleitung oder wo möglich direkt in den Stampflochbach einzuleiten. Solche Ausnahmen von der örtlichen Versickerung oder Verdunstung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.

³ Im Bereich der Begegnungszone ist eine Integration der Sauberwasserleitung (ehemals Lötchenbach) als offenes Gerinne und die Einleitung des Meteorwassers anzustreben.

Etappierung

Art. 21

Bei einer etappenweisen Realisierung der Bauvorhaben sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, Material und Farbe, aufeinander abzustimmen. Diese müssen die städtebauliche Leitidee gem. Art. 3 aufnehmen und sich in die Gesamtüberbauung einfügen.

**Vertragliche
Sicherstellung**

Art. 22

Der Vollzug der UeO ist durch privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) vor der Beschlussfassung des Gemeinderats sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 23

Die vorliegende Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 11 BauV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Anhang

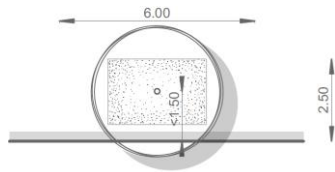
Gestaltungsprinzipien Strassenvorland

Die nachfolgenden Prinzipien zeigen die Gestaltungselemente der Strassenvorlandbereiche exemplarisch auf. Die angegebenen Masse verstehen sich als Orientierung und nicht als verbindliche Vorgabe.

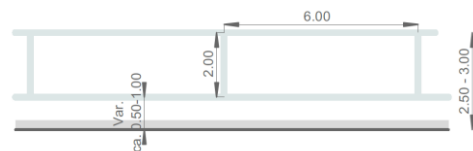
1. Fussgängerbereich



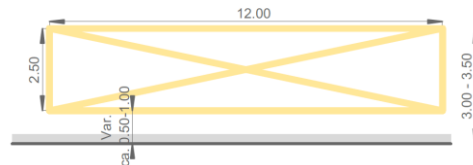
2. Baum



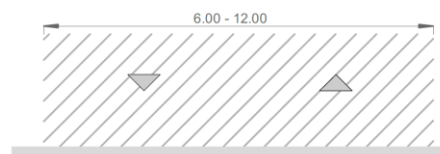
3. Längsparkfelder



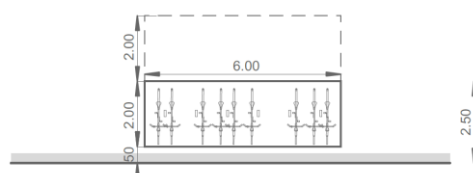
4. Anlieferung längs



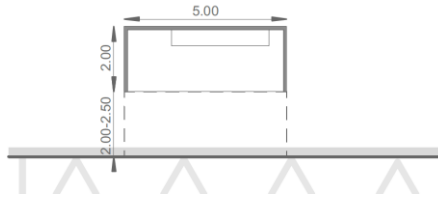
5. Ein-/Ausfahrt Einstellhalle



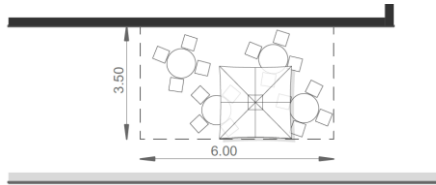
6. Velo PP senkrecht



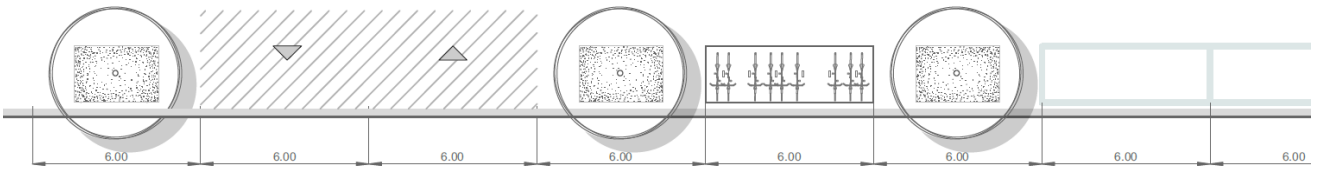
7. Wartehalle Bus



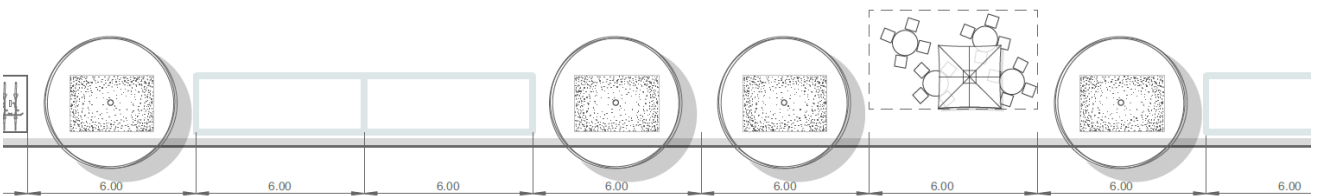
8. Aussenbestuhlung Gastronomie



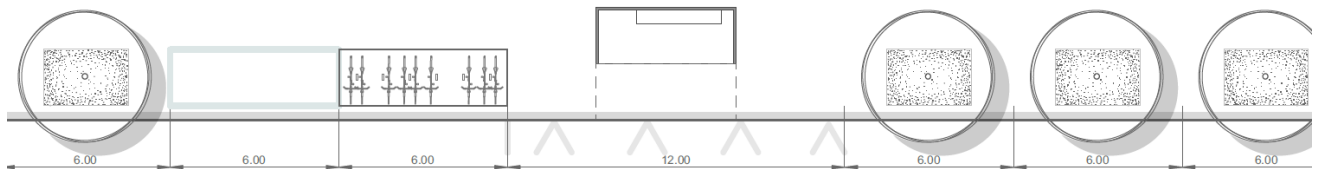
Anwendungsbeispiele



Prinzip am Bsp. Ein-/Ausfahrt Einstellhalle, Veloparkierung, Bäume, Parkierung



Prinzip am Bsp. Bäume, Parkierung, Aussenbestuhlung Gastronomie



Prinzip am Bsp., Parkierung, Veloparkierung, Bäume, Bushaltestelle