

Gemeinde Muri bei Bern

ZPP Westliches Zentrum Gümligen

Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4

Baureglementsänderung

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

Öffentliche Auflage

Bern, 12. März 2020

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement in VIOLETT

Hinweis: Änderungen separate Teilmassnahmen Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4)

1.6 Zone mit
Planungspflicht
Allgemein

Art. 44

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss Art. 93 BauG. ²⁾

² In den ZPP, die vorwiegend für Wohnnutzung ausgeschieden sind, ist ein angemessener Anteil an behinderten- und altersgerechten Wohnungen zu erstellen; ein differenziertes Wohnungsangebot ist anzustreben.

³ In Zonen mit bestehenden altrechtlichen Überbauungsordnungen ist im Rahmen der Zweckbestimmungen der Überbauungsvorschriften und innerhalb der Nutzungsvorschriften der BauV das bestehende Bauvolumen voll nutzbar.

⁴ Die ZPP

- «Beichi»
- «Mattacker»
- «Unterer Schlossgutweg»
- «Bellevue»
- «Thunstrasse 25–35»
- «Tannental I»
- «Tannental II»
- «...» aufgehoben ¹⁾
- «Wittigkofen»
- «Turbenweg»
- «Krone Muri»
- «Schürmattstrasse»
- «Rütibühl Süd»
- «Westliches Zentrum Gümligen»
- «Gemeindehaus»

sind Zonen nach Art. 92 BauG,

die ZPP

- «Villette»
- «Gümligenfeld»
- «Mattenhof»
- «Oberes Multengut»

sind Zonen nach 95 BauG altrechtlich. ²⁾

ZPP «Westliches
Zentrum Gümligen»
Zweck

Art. 53e

¹ Die Zone mit Planungspflicht «Westliches Zentrum Gümligen» bezweckt eine langfristig angelegte Entwicklung eines dichten und attraktiven Ortsteilzentrums mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung. Des Weiteren bezweckt die Zone mit Planungspflicht die Sicherstellung einer koordinierten Erschliessung und eine bauliche Entwicklung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, wie auch

Erläuterungen

Als Grundlage wurde der Masterplan "Westliches Zentrum Gümligen" erarbeitet (Gemeinderatsbeschluss vom 30. April 2018). Der Masterplan definiert die Entwicklungsprinzipien in einem Bericht sowie den zwei dazugehörigen Plänen "Nutzung und Bebauung" und "Freiraum und Erschliessung". Angestrebt wird eine qualitativ hochstehende Bebauung und Aussenraumgestaltung mit urbanem Charakter.

²⁾ Fassung vom 19. April 1998

¹⁾ Fassung vom 1. April 1997 (VGE 19904U)

²⁾ Fassung vom 19. April 1998

	einen sparsamen und umweltschonenden Ressourceneinsatz.													
Art der Nutzung	^{2a} Zugelassen sind Wohn- und Gewerbenutzungen.	<i>Eine differenziertere Regelung erfolgt im Rahmen der ÜO</i>												
Mass der Nutzung	^{3a} Als maximales Nutzungsmass gilt für die drei bezeichneten Sektoren die nachfolgend angeführte oberirdische Geschossfläche (GFo): <table border="1" data-bbox="414 526 893 705"> <thead> <tr> <th>Sektor</th> <th>Min. GFo</th> <th>Max. GFo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Bahnhof</td> <td>20'000</td> <td>26'000 m²</td> </tr> <tr> <td>2. Lischenmoos</td> <td>80'000</td> <td>105'000 m²</td> </tr> <tr> <td>3. Füllerich</td> <td>27'000</td> <td>36'000 m²</td> </tr> </tbody> </table> ^{3b} Zwischen den Sektoren ist ein Abtausch der GFo von bis max. 10 % möglich. ^{3c} Eine GFo Verkauf (für Verkaufsnutzungen für die Quartiersversorgung / den täglichen Bedarf) bis max. 400 m ² je Einheit sind zulässig.	Sektor	Min. GFo	Max. GFo	1. Bahnhof	20'000	26'000 m ²	2. Lischenmoos	80'000	105'000 m ²	3. Füllerich	27'000	36'000 m ²	<i>Sektor 1 "Bahnhof" entspricht dem Baufeldern A1 bis A5 gemäss Masterplan. Sektor 2 "Lischenmoos" entspricht den Baufeldern B1 bis B2, C1 bis C5 und D gemäss Masterplan. Sektor 3 "Füllerich" entspricht dem Baufeld E1 bis E3 gemäss Masterplan. Die maximale GFo ergibt sich als gerundeter Betrag aus dem Masterplan, zuzüglich die GFo der bestehenden Bauten; die minimale GFo entspricht ¾ der maximalen GFo. Die Festlegung von GFo je Baufeld, Geschosszahlen, Höhenkote/Höhe Hochhaus kann im Rahmen der ÜO auf Basis des Masterplans erfolgen. Das Mass von 10% bei einem Abtausch bezieht sich auf das Nutzungsmass des Empfängersektors.</i>
Sektor	Min. GFo	Max. GFo												
1. Bahnhof	20'000	26'000 m ²												
2. Lischenmoos	80'000	105'000 m ²												
3. Füllerich	27'000	36'000 m ²												
Gestaltung	^{4a} Für die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussenräume und der Erschliessung gelten erhöhte Anforderungen. Bei Bauvorhaben hat eine integrale Planung von Bauten, Aussenraum und Erschliessung zu erfolgen. Bauten sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Folgende Kriterien sind bei der Beurteilung von Vorhaben anzuwenden: <ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Einpassung in städtebauliches Gesamtkonzept, - gute architektonische Gestaltung der Bauten, - gute Arbeits- und Wohnumfeldqualität durch attraktive Aussenräume, - gute Durchlässigkeit für den Fussverkehr innerhalb der Baufelder und an den Arealrändern, - gute Strassenraumgestaltung, - Erhalt der geschützten Lebensräume und Objekte (Trockenstandort, Einzelbäume, Hecken, Baumalleen). ^{4b} Die Fassadenhöhe (FHa) der Gebäude ist auf max. 30 m beschränkt; einzig im Sektor Bahnhof kann nordwestlich des Knotens Worb-	<i>Die dem Masterplan zugrunde liegenden Prinzipien dienen als Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungsqualität. Auf einzelne spezielle Orte oder Themen kann im Rahmen der ÜO eingegangen werden. Zu berücksichtigen sind funktional verträgliche und gestalterisch befriedigende Zwischenzustände bei zeitlich auseinanderfallender Etappierung innerhalb eines Vorhabens oder im Zusammenhang mit dem näheren Umfeld</i> <i>Angestrebt ist eine differenzierte Höhenentwicklung in Anlehnung an den</i>												

	<p>/Moosstrasse ein Hochhaus errichtet werden, welches sich maximale bis zur Kote 619.5 m.ü.M erheben darf.</p> <p>^{4c} Der öffentliche Raum rund um den Knoten Worb-/Moosstrasse soll aufgewertet werden. Südlich des Knotens soll ein Platz geschaffen werden. Die Anbindung an das Zentrum Moos ist bei baulichen Vorhaben zu verbessern.</p> <p>^{4d} Die Aussenraumgestaltung entlang der Worbstrasse hat nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu erfolgen. Einzelne Bauvorhaben gliedern sich in die Aussenraum- bzw. Strassenraumgestaltung ein. Die Strassenraumgestaltung erfolgt von Fassade zu Fassade.</p>	<p><i>Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen» vom 30. April 2018.</i></p> <p><i>Der Absatz 4b ermöglicht nicht generell eine Realisierung der maximalen Fassadenhöhe von 30 m. Ortsbaulich verträgliche Dimensionen sind über eine Überbauungsordnung oder qualitätssichernde Verfahren nach SIA 142/143 sicherzustellen.</i></p> <p><i>Das massgebende Terrain wird hier aus planerischen Gründen auf 559.5 m.ü.M. festgelegt.</i></p>
Erschliessung	<p>^{5a} Die Haupterschliessung erfolgt ab der Worbstrasse.</p> <p>^{5b} Der ruhende Verkehr ist vorwiegend in unterirdischen Sammelanlagen unterzubringen. Oberirdische Sammelanlagen in Form mehrgeschossiger Parkhäuser sind möglich. Oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind zulässig.</p> <p>^{5c} Bei der Zone mit Planungspflicht «Westliches Zentrum Gümligen» handelt es sich um ein Gebiet nach Art. 18a BauG. Die zulässigen Bandbreiten für Parkplätze werden wie folgt festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze (Minimum der Bandbreite gem. Art. 52 BauV). - Für übrige Nutzungen orientiert sich die Parkplatzzahl am Mittelwert der Bandbreite gem. Art. 52 BauV. <p>^{5d} Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass zusammen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird. Bei allfälligen Abweichungen gegenüber Abs. 5c ist jedoch zwingend ein Mobilitätskonzept vorzulegen, die Abweichungen sind zu begründen. Dieses muss die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigen. Zudem ist darin aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend</p>	<p><i>Primär sind die Erdgeschosse hochwertig zu nutzen. Die Abwägung zwischen unterirdischen Einstellhallen oder oberirdischen mehrgeschossigen Parkhäusern ist im Einzelfall zu beurteilen. Die Bandbreiten für Wohnnutzungen und Übrige Nutzungen werden innerhalb der Bandbreiten der BauV festgelegt, aber nutzungsmässig differenziert. Sie umfassen gemäss Art. 50 Abs. 2 BauV die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten der Besucher und behinderten Menschen. Nicht in der Bandbreite enthalten und zusätzlich bewilligt werden gemäss Art. 50 Abs. 3 BauV die Abstellplätze für</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a. betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussendienstfahrzeuge sowie</i> <i>b. Motorfahrzeuge mit über- oder unterdurchschnittlichem Platzbedarf wie Lastwagen, Cars und Motorräder.</i> <p><i>Für Velos geht die Erstellungspflicht beim Wohnen über die Vorgaben der BauV (2 Stellplätze je WE) hinaus. Hinsichtlich übriger Nutzungen gelten die Vorgaben der BauV Art. 54c.</i></p> <p><i>Das Mobilitätskonzept soll in einem zweckmässigen Umfang eine Gesamtdarstellung des bewegten und ruhenden Verkehrs nach MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr sowie der Wegebeziehungen liefern. Auch Aussagen zu Sharing- und E-Ladeangeboten sind darin vorzunehmen. Die Darstellung</i></p>

	<p>und verträglich mit dem näheren Umfeld organisiert wird.</p>	<p><i>differenziert hinsichtlich Nutzungsart/Nutzergruppen und umfasst erforderliche Massnahmen. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass über den gesamten Perimeter der ZPP die für die Basiserschliessung verträgliche Fahrtenzahl nicht überschritten wird.</i></p>
	<p>^{5e} Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken mindestens 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen.</p>	
	<p>^{5f} Im Zusammenhang mit baulichen Realisierungen im an die Geleisanlagen grenzenden Bereich der Parzelle Muri-Gbbl.-Nr. 438 ist die Realisierung eines Fussgängerzugangs zu den Perrons zu prüfen.</p>	
Energie	<p>^{6a} Für Neubauten innerhalb des Sektors 2 Lischenmoos sowie die direkt angrenzenden Baufelder nördlich der Worbstrasse bis zum Anschluss Moosstrasse im Sektor 1 Bahnhof gilt die Anschlusspflicht an das Fernwärme- und Fernkältenetz (gemäss Art. 13 KEnG), sofern ein solches Angebot besteht.</p>	<p><i>Grundsätzlich sind zur Entwicklung in Richtung 2'000 - Watt-Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens - gemäss neuestem Stand der Technik - begleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen.</i></p>
	<p>^{6b} Bestehende Bauten innerhalb des Sektors 2 Lischenmoos sowie die direkt angrenzenden Baufelder nördlich der Worbstrasse bis zum Anschluss Moosstrasse im Sektor 1 Bahnhof sind an das Fernwärme- und Fernkältenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird (gemäss Art 13 Abs. 1a KEnG).</p>	<p><i>Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz verpflichtet werden können Bauten, die höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).</i></p>
	<p>^{6c} Neubauten unterschreiten die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 15%.</p>	<p><i>Bei Umbauten / Erweiterungen soll die Anschlusspflicht nicht bereits bei kleineren baulichen Anpassungen (z.B. reiner Fensterersatz) ausgelöst werden, sondern erst bei Ersatz oder Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage.</i></p>
		<p><i>Generell muss nach Baureglement der kantonale Wert für den gewichteten Energiebedarf um 5 % unterschritten werden. Für die ZPP wird dieser Wert weiter verschärft. Der Standard entspricht etwa Minergie-P bzw. GEAK A/A, aber mit einem höheren Flexibilitätsgrad in der Zielerreichung.</i></p>
		<p><i>Das Energiekonzept ist mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe mit der Gemeinde abzustimmen. Es dient der Bauherrschaft aber auch der Behörde zur Prüfung, ob der Energiebedarf den gesetzlichen Bestimmungen entspricht sowie als Entscheidungsgrundlage, indem es Endenergieverbrauch, Wirtschaftlichkeit, Lebenszykluskosten und Emissionen bei Energieerzeugungsanlagen (inkl. Umwandlung, Verteilung und Abgabe)</i></p>

		<i>darstellt. Damit die Energieerzeugung den Energiebedarf wirtschaftlich und ökologisch decken kann, werden Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs dabei mit einbezogen.</i>
Lärm	<p>^{7a} Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p> <p>^{7b} Der Lärmschutz hinsichtlich des Bahnlärmes ist durch eine möglichst geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu gewährleisten.</p>	<i>Mit der möglichst geschlossenen Bebauung entlang der Bahnlinie darf der Stampflochbach nicht zusätzlich überdeckt werden.</i>
Störfallvorsorge	<p>^{8a} Wenn im Konsultationsbereichs (KoBe) empfindliche Einrichtungen angeordnet werden sollen, muss mit der Überbauungsordnung die Tragbarkeit des Risikos aufgezeigt werden. Im Ausnahmefall können am Rande des Konsultationsbereichs der Eisenbahnanlage empfindliche Einrichtungen angeordnet werden, wenn Gebäude mit abschirmender Wirkung gegenüber den Einwirkungen von der Anlage im Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV) vorhanden sind.</p> <p>^{8b} Auf Stufe Überbauungsordnung ist die Gefährdungssituation innerhalb eines im Konsultationsbereich liegenden Planungsareals abschliessend zu prüfen. Zugunsten der Störfallvorsorge sind geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu definieren und verbindlich festzuschreiben, um eine Verminderung des Risikos zu erreichen.</p> <p>^{8c} Soll ein Bauvorhaben im KoBE ohne eine vorliegende Überbauungsordnung aufgrund eines Projektwettbewerbsergebnisses (Art. 93 Abs. 1c BauG) oder auf dem Weg des Gesamtvorhabens (Art. 93 Abs. 1c BauG) realisiert werden, hat die Planungsbehörde folgende Schritte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Aktivitäten gemäss Abs. 8b sind im Baugesuch zu dokumentieren und zu definieren. Wird das Risiko durch die Vollzugsbehörde als nicht tragbar beurteilt, sind weitere Massnahmen zu evaluieren und die notwendigen Massnahmen im Baugesuch festzuschreiben. 	<i>Weitere mögliche Massnahmen können dem Anhang 2 der Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» entnommen werden.</i>

	<p>c) Folgende allgemeine Massnahmen sind mindestens zu prüfen und abhängig von der konkreten Situation umzusetzen: Abstand zur Bahnlinie, Massivbauweise, spez. Konzeption der Fassade, hinreichende Möglichkeiten für die Selbst- und Fremddrettung (Evakuierung, Anordnung Fluchtwege anlagenabgewandt), Luftansaugstellen der Lüftungs- und Klimaanlage anlagenabgewandt und hoch über Boden.</p>	
Verfahren	<p>^{9a} Die Überbauungsordnung legt die Perimeter abschliessend fest, in denen ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren obligatorisch sind (Art. 92 Abs. 2 BauG).</p> <p>^{9b} Soll ein Bauvorhaben ohne eine vorliegende Überbauungsordnung auf dem Weg des Gesamtvorhabens (Art. 93 Abs. 1c BauG) realisiert werden, so ist auch in diesem Fall ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen (Art. 93 Abs. 1b BauG).</p>	<p><i>Als Grundlage für Baugesuche und/oder Wettbewerbe wird durch die Gemeinde eine ÜO erlassen. Diese umfasst die Erschliessung des Lischenmoos-Areals sowie differenzierte Vorgaben zu Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsqualität und Bereiche mit Wettbewerbspflicht.</i></p> <p><i>Die ÜO legt Perimeter für Wettbewerbspflicht (an ausgewählten Lagen) sowie für allfällige weitere qualitätssichernde Massnahmen (z.B. niederschwelliges Gutachterverfahren an übrigen Lagen) fest.</i></p>
Inkrafttreten	<p>¹⁰ Die «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.</p>	

1.7 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Art. 62

- ¹ Die Grünflächenziffer (GZ) sowie die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind frei.
- ² Es gilt ein allseitiger Grenzabstand (A) von 6.0 m, vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Abs. 3 und Art. 18 BauR.
- ³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)¹ gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Bebauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
		ZöN A–V unverändert	
<i>W</i>	<i>Bahnhofareal Süd-Gümligen</i>	<i>Die bauliche Nutzung hat sich nach den Verbindungsmöglichkeiten zum Bahnhofareal Nord zu richten. Die Grundzüge der Überbauung werden in einer Überbauungsordnung geregelt</i>	<i>##</i>
		ZöN X–Z unverändert	

¹.vgl. Art. 77 BauG

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	29. August 2018 bis 28. September 2018
Vorprüfung vom	13. November 2018 bis 23. Juli 2019
Publikation im Amtsblatt vom	11. März 2020
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	13. März 2020
Öffentliche Auflage vom	16. März 2020 bis 15. April 2020
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	-
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung) am	-

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Die Sekretärin

Thomas Hanke

Karin Pulfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Muri bei Bern, den

Die Gemeindeschreiberin

Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern