

Gemeinde Muri bei Bern

# ZPP Westliches Zentrum Gümligen

## Nutzungsplanungsteilrevision, Massnahmepaket 4

### VORPRÜFUNG Baureglementsänderung

Ordentliches Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff.

19. Oktober 2018

---

**Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen BauR in VIOLETT**

**Hinweis: Änderungen separate Teilmassnahmen**

Weitere Unterlagen:

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

1.6 Zone mit  
Planungspflicht  
Allgemein

**Art. 44**

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die ZPP

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

sind Zonen nach Art. 92 BauG,

die ZPP

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

sind Zonen nach 95 BauG altrechtlich. <sup>2)</sup>

ZPP «Westliches  
Zentrum Gümligen»  
Zweck

**Art. 53e**

<sup>1</sup> 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 einen sparsamen und umweltschonenden Ressourceneinsatz.

**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*

<sup>2)</sup> Fassung vom 19. April 1998

<sup>1)</sup> Fassung vom 1. April 1997 (VGE 19904U)

<sup>2)</sup> Fassung vom 19. April 1998

Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG.</p>	<p><i>Eine differenziertere Regelung erfolgt im Rahmen der ÜO</i></p>												
Mass der Nutzung	<p><sup>3a</sup> Als maximales Nutzungsmass gilt für die drei bezeichneten Sektoren die nachfolgend angeführte oberirdische Geschossfläche (GFo):</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Sektor</th> <th style="text-align: left;">Min. GFo</th> <th style="text-align: left;">Max. GFo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Bahnhof</td> <td>20'000</td> <td>26'000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. Lischenmoos</td> <td>80'000</td> <td>105'000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3. Füllerich</td> <td>27'000</td> <td>36'000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>3b</sup> Zwischen den Sektoren ist ein Abtausch der GFo von bis max. 10 % möglich.</p>	Sektor	Min. GFo	Max. GFo	1. Bahnhof	20'000	26'000 m <sup>2</sup>	2. Lischenmoos	80'000	105'000 m <sup>2</sup>	3. Füllerich	27'000	36'000 m <sup>2</sup>	<p><i>Sektor 1 "Bahnhof" entspricht dem Baufeldern A1 bis A5 gemäss Masterplan.</i></p> <p><i>Sektor 2 "Lischenmoos" entspricht den Baufeldern B1 bis B2, C1 bis C5 und D gemäss Masterplan.</i></p> <p><i>Sektor 3 "Füllerich" entspricht dem Baufeld E1 bis E3 gemäss Masterplan.</i></p> <p><i>Die maximale GFo ergibt sich als gerundeter Betrag aus dem Masterplan; die minimale GFo entspricht ¼ der maximalen GFo. Die Festlegung von GFo je Baufeld, Geschosszahlen, Höhenkote/Höhe Hochhaus kann im Rahmen der ÜO auf Basis des Masterplans erfolgen.</i></p> <p><i>Das Mass von 10% bei einem Abtausch bezieht sich auf das Nutzungsmass des Empfängersektors.</i></p>
Sektor	Min. GFo	Max. GFo												
1. Bahnhof	20'000	26'000 m <sup>2</sup>												
2. Lischenmoos	80'000	105'000 m <sup>2</sup>												
3. Füllerich	27'000	36'000 m <sup>2</sup>												
Gestaltung	<p><sup>4a</sup> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige Einpassung in städtebauliches Gesamtkonzept</li> <li>- gute architektonische Gestaltung der Bauten</li> <li>- gute Arbeits- und Wohnumfeldqualität durch attraktive Aussenräume</li> <li>- gute Durchlässigkeit für den Fussverkehr innerhalb der Baufelder und an den Arealrändern</li> <li>- gute Strassenraumgestaltung</li> </ul> <p><sup>4b</sup> 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><sup>4c</sup> 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>Die dem Masterplan zugrunde liegenden Prinzipien dienen als Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungsqualität.</i></p> <p><i>Auf einzelne spezielle Orte oder Themen kann im Rahmen der ÜO eingegangen werden.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen sind funktional verträgliche und gestalterisch befriedigende Zwischenzustände bei zeitlich auseinanderfallender Etappierung innerhalb eines Vorhabens oder im Zusammenhang mit dem näheren Umfeld</i></p>												
Erschliessung	<p><sup>5a</sup> Die Haupteerschliessung erfolgt ab der Worbstrasse.</p> <p><sup>5b</sup> Der ruhende Verkehr ist in unterirdischen Sammelanlagen unterzubringen. Oberirdische Sammelanlagen (mehrgeschossige Parkhäuser) sind möglich. Oberirdische Besucher- und</p>	<p><i>Primär sind die Erdgeschosse hochwertig zu nutzen. Die Abwägung zwischen unterirdischen Einstellhallen oder oberirdischen mehrgeschossigen Parkhäusern ist im Einzelfall zu beurteilen.</i></p> <p><i>Bezüglich der Vorgabe PP-Zahl darf die Bandbreite nach BauV auch unterschritten werden, womit die Verpflichtung zur Erstellung nicht benötigter PP gestützt auf ein Mobilitätskonzept erlassen wird.</i></p> <p><i>Für Velos geht die Erstellungspflicht beim Wohnen über die Vorgaben der BauV (2 Stellplätze je WE) hinaus.</i></p>												

Kurzzeitparkplätze sind zulässig. Die zulässige Bandbreite an Parkplätzen (minimal, maximal) im Wirkungsbereich setzt sich zusammen aus dem Parkplatzbedarf für Wohnnutzungen und übrige Nutzungen. Die zulässige Bandbreite des PP-Bedarfs für das Wohnen beträgt maximal 1.0 Abstellplätze pro Wohnung. Bei Verkaufsnutzung sind max. 4.5 PP pro 100 m<sup>2</sup> GfO erlaubt. Für Büro- und Gewerbenutzung gilt bis zu einer Betriebsgrösse von 500 m<sup>2</sup> GfO die Bandbreite nach BauV. Für die darüber hinausgehende Fläche sowie generell für übrige Nutzungen sind max. 0.8 PP pro 100 m<sup>2</sup> GfO zulässig. Eine Unterschreitung der Bandbreite gem. Art. 54 und 54a BauV ist generell möglich.

<sup>5c</sup> Bei Neubauten ist pro Zimmer zu Wohnzwecken mindestens 1 Fahrradabstellplatz innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen.

<sup>5d</sup> Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich zum näheren Umfeld organisiert wird.

<sup>5e</sup> 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.

Energie

<sup>6a</sup> 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 gem. Art. 13 KEnG, sofern ein solches Angebot besteht.

<sup>6b</sup> Bestehende Bauten innerhalb des Sektors 2 Lischenmoos sowie die direkt angrenzende 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.

<sup>6c</sup> Neubauten unterschreiten die kantonalen Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf um 15%.

*Hinsichtlich übriger Nutzungen gelten die Vorgaben der BauV Art. 54c.*

*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 differenziert hinsichtlich Nutzungsart / Nutzergruppen und umfasst erforderliche Massnahmen.*

*Grundsätzlich sind zur Entwicklung in Richtung 2'000 - Watt-Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens - gemäss neuem Stand der Technik - wegleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen.*

*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).*

*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.*

*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 etwas Minergie-P bzw. GEAK A/A, aber mit einem höheren Flexibilitätsgewicht in der Zielerreichung.*

*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) darstellt. Damit die*

	<p><sup>6d</sup> Mit einem Energiekonzept ist der umweltgerechte und effiziente Energiehaushalt aufzuzeigen.</p>	<p><i>Energieerzeugung den Energiebedarf wirtschaftlich und ökologisch decken kann, werden Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs dabei mit einbezogen.</i></p>
Lärm	<p><sup>7a</sup> Im ganzen Perimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).</p> <p><sup>7b</sup> Der Lärmschutz hinsichtlich Bahnlärm ist durch eine geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie zu gewährleisten. Die Freilegung des Gewässerlaufes erfolgt erst nach der ersten Bautiefe ab den Bahngleisen.</p>	<p><i>Die Erwähnung des Gewässertlaufes wird im Planungsbericht näher erläutert. Generell geht es um einen wirksamen Lärmschutz gegenüber der direkt nördlich angrenzenden Eisenbahntrasse.</i></p>
Verfahren	<p><sup>8</sup> 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><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>

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung  
vom ..... bis.....

Vorprüfungsbericht vom: .....

---

Öffentliche Auflage  
vom ..... bis .....

Einsprachenverhandlungen  
vom .....

---

Beschlossen vom Gemeinderat am .....

Gemeinde Muri bei Bern

Der Gemeindepräsident:

Die Sekretärin

.....

.....

Thomas Hanke

Karin Pulfer

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Datum .....

Unterschrift .....