

# ZENTRUMSENTWICKLUNG FÜNF-EGG ÄNDERUNG BAUREGLEMENT (ZPP FÜNF-EGG)

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

vom Gemeinderat am 13. Mai 2024 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet

Die Zentrumsentwicklung Fünf-Egg besteht aus:

- > Änderung Zonenplan (ZPP Fünf-Egg)
- > **Änderung Baureglement (ZPP Fünf-Egg)**
- > Teil-Überbauungsplan Thunstrasse Nord
- > Teil-Überbauungsplan Thunstrasse Süd
- > Teil-Überbauungsvorschriften Thunstrasse Nord
- > Teil-Überbauungsvorschriften Thunstrasse Süd
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

## BAUREGLEMENT 1994 - ÄNDERUNG

### Art. 44 Zone mit Planungspflicht Allgemein

<sup>1</sup> [unverändert]

<sup>2</sup> [unverändert]

<sup>3</sup> [unverändert]

<sup>4</sup> Die ZPP

- «Beichi»
- «Mattacker»
- «Unterer Schlossgutweg»
- «Bellevue»
- «~~Thunstrasse 25-35...~~» aufgehoben
- «Tannental I»
- «Tannental II»
- «...» aufgehoben
- «Wittigkofen»
- «Turbenweg»
- «~~Krone Muri...~~» aufgehoben
- «Schürmattstrasse»
- «Rütibühl-Süd»
- «Fünf-Egg»

sind Zonen nach Art. 92 BauG,  
die ZPP

«Villette»

...

«Gümligenfeld»

«Mattenhof»

«Oberes Multengut»

sind Zonen nach 95 BauG altrechtlich.

### Art. 49 ZPP «Thunstrasse 25-35»

aufgehoben

### Art. 53b ZPP «Krone Muri»

aufgehoben

## Art. 53e ZPP «Fünf-Egg»

- <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht «Fünf-Egg» bezweckt eine koordinierte Zentrumsentwicklung mit hohen gestalterischen Qualitäten der Gebäude und Aussenräume, die moderate Verdichtung sowie eine Aufwertung des Ortsbilds und des Aufenthaltsraums an der Thunstrasse. Zweck
- <sup>2a</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Art der Nutzung
- <sup>2b</sup> Das erste Vollgeschoss im Sektor B ist prioritär publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Im Sinne von Wohnateliers ist ein Wohnanteil von 50% zulässig, wenn das erste Vollgeschoss überhöht ausgebildet wird (Geschosshöhe min. 4 m). <sup>\*1</sup>
- <sup>2c</sup> Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 500m<sup>2</sup> GF sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Die Zone mit Planungspflicht «Fünf-Egg» ist gemäss Zonenplan in Sektoren unterteilt. Das zulässige Mass der Nutzung ist je Sektor festgelegt. Mass der Nutzung und Erschliessung

Sektor	Bezeichnung	min. GFo	max. GFo	max. FH tr	max. AZE
Sektor A	Clairière	-	3'200	28.0	1**
Sektor B	Nord	10'100	22'200	17.5	3
Sektor C	Krone	8'500	11'900	17.5	2
Sektor D	Süd	9'400	12'600	10.5*	7

GFo: Geschossfläche oberirdisch in m<sup>2</sup>

FH tr: Fassadenhöhe traufseitig in m

\* Im Sektor D ist bei Bauten am Hang mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die, in der Fall-Linie gemessen, innerhalb der anrechenbaren Gebäudefläche wenigstens 10% beträgt.

AZE: Anzahl Erschliessungen (inkl. Graffenriedstrasse und Jägerstrasse) für motorisierten Individualverkehrs ab Kantonsstrasse

\*\* Die Erschliessung von Sektor A ist mit einer Erschliessung des Sektors B zu kombinieren.

- <sup>4a</sup> Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs hat zu mindestens drei Vierteln unterirdisch oder gebäudeintegriert zu erfolgen. Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind möglichst zu bündeln. Parkierung
- <sup>4b</sup> Es ist ein reduziertes Parkplatzangebot umzusetzen: pro Wohnung maximal 0,5 Abstellplätze; im Sektor D maximal 1 Abstellplatz pro Wohnung.

<sup>1</sup> Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad wie Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Cafés, Kleingewerbe und Ateliers mit Laufkundschaft.

4c Für die übrigen Nutzungen orientiert sich die Anzahl Abstellplätze am Mittelwert der Bandbreite gemäss Art. 52 BauV.

4d Eine Unterschreitung der Bandbreite ist gemäss Art. 54 und 54a BauV generell möglich.

5a Den (Teil-) Überbauungsordnungen in der Zone mit Planungspflicht «Fünf-Egg» muss ein gesamtheitliches Konzept zugrunde liegen, welches auf einem qualitätssichernden Verfahren beruht und vom Gemeinderat genehmigt wird. \*2 Gestaltungsgrundsätze

5b In den Sektoren A und C müssen die Teil-Überbauungsordnungen auf anerkannten qualitätssichernden Verfahren basieren. \*3

5c Baugesuche für Hauptgebäude sind dem Gestaltungsausschuss nach Art. 31 zur Beurteilung vorzulegen. \*4

5d Es sind die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze einzuhalten:

<b>Allgemein</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhalt der Eigenheiten und Qualitäten in den Sektoren.</li> <li>&gt; Ressourcenschonende Erstellung und Betrieb der Bauten.</li> <li>&gt; Hohe Durchlässigkeit für Natur und Mensch: Ökologische Vernetzung, Frischluftkorridore, Versickerung und Retention, attraktive Fusswegverbindungen.</li> <li>&gt; Nur notwendige Eingriffe in die Topographie.</li> <li>&gt; Rationelle, gemeinsame Organisation des ruhenden Verkehrs.</li> </ul>
<b>spezifisch je Sektor</b>	
Sektor A Clairière	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhalt der ökologischen Qualität sowie der Weite und damit der offenen Wiesenfläche ausserhalb Baubereich und der Spielfläche.</li> <li>&gt; Schaffen einer Rasenspielfläche. Zurückhaltend in die leicht fallende Topographie integrieren.</li> <li>&gt; Quartierplatzgestaltung übergreifend mit Sektor B.</li> </ul>
Sektor B Thunstrasse Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vor- und Rückspringen der Fassadenlinie der strassenbegleitenden Bauten nördlich der Thunstrasse.</li> <li>&gt; Abwechselnde Höhen der strassenbegleitenden Bauten nördlich der Thunstrasse.</li> <li>&gt; Offene, im Erdgeschoss transparente Fassaden zur Thunstrasse hin.</li> <li>&gt; Baumreihe mit darunter liegendem funktionalem Vorland entlang der Thunstrasse.</li> <li>&gt; Aufwertung des Waldrands durch angepasste Saumpflanzung.</li> <li>&gt; Quartierplatzgestaltung übergreifend mit Sektor A.</li> </ul>
Sektor C Krone	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sanierung der historischen Bauten, Aufwertung der historischen Vorfahrt inkl. Baumrondell.</li> <li>&gt; Erhalten der Durchblicke durch gestaffelte Bebauung in der zweiten Bautiefe.</li> <li>&gt; Ausbilden der Hangflächen als offene Wiesen.</li> </ul>
Sektor D Thunstrasse Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhalten der kleinteiligen Bebauungsstruktur (offene Bauweise).</li> <li>&gt; Erhalten resp. Schaffen der ortstypischen Vorgärten, zu zwei Dritteln begrünt und mit einer Einfriedung (Staketenzaun, Hecke) gegliedert.</li> </ul>

\*2 Der Masterplan «Fünf-Egg» wurde am 13.05.2024 vom Gemeinderat genehmigt.

\*3 Die Gemeinde kann auf den Erlass der Teil-Überbauungsordnung verzichten (Art. 93 Abs. 1b BauG).

\*4 Hauptgebäude sind geschlossene Gebäude, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen bzw. hierfür verwendbar sind.

<sup>6</sup> Im Grenzbereich der Sektoren A und B ist ein verkehrsarmer Platz als Begegnungsort zu erstellen. Quartierplatz

<sup>7</sup> Im Sektor A ist eine angemessene grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG vorzusehen. Spielfläche

<sup>8a</sup> Je volle oder angefangene 500m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist mindestens ein grosskroniger, standortgerechter Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen. Klimamassnahmen

<sup>8b</sup> Die Aussenbereiche sind sickertauglich auszugestalten, Ausnahmen für Anlieferung, Erschliessung sind erlaubt.

<sup>9a</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten. Wird ein Baugesuch für zwei oder mehrere Gebäude gleichzeitig eingereicht, ist der Grenzwert gesamthaft zu erfüllen. Energie

<sup>9b</sup> Innerhalb der ZPP «Fünf-Egg» sind alle Neubauten an das Fernwärmenetz der Gemeindebetriebe Muri b. Bern anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

<sup>10</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

## Art. 61.1 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZÜO

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig. Zusätzlich zu den Festlegungen der einzelnen ZÜO gelten die im Zonenplan eingetragenen Waldfeststellungen, Gefahrengebiete, Naturobjekte und -gebiete.

Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss/ Genehmigung	Empfindlichkeits- stufe gemäss LSV
«Gewerbering Thunstrasse» aufgehoben	BLP BeP SBV	21. 4. 1967	III
[übrige]	[unverändert]	[unverändert]	[unverändert]

Legende

- BeP: Bebauungsplan (altrechtlich)
- BLP: Baulinienplan (altrechtlich)
- GeP: Gestaltungsplan (altrechtlich)
- SBV: Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
- UeO: Überbauungsordnung
- USP: Uferschutzplan
- ZGU: Zone für Gesamtüberbauung

## Art. 62 Zone für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> [unverändert]

<sup>2</sup> [unverändert]

<sup>3</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zone	Zweckbestimmung	Grundzüge für die Überbauung der Bebauung und Gestaltung
A*	Behindertenheim «Villette» Aufgehoben	Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes sind gestattet. Es gelten die baurechtlichen Masse der Zone W2. Die Gebäudelänge und -tiefe ist frei. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
[übrige]	[unverändert]	[unverändert]

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 05. Juni – 05. Juli 2024

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsanzeiger vom ...

Publikation im Amtsblatt vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

**Beschlossen durch den Gemeinderat am ...**

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...**

**Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am ...**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Stephan Lack Karin Pulfer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Muri bei Bern, den ... Die Gemeindeschreiberin

Karin Pulfer

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am**

