

Vorprüfung

ZENTRUMSENTWICKLUNG FÜNF-EGG TEIL-ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN THUNSTRASSE NORD

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

vom Gemeinderat am 2. September 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung 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
- > Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Planungszweck	4
Art. 3 Wirkungsbereich	4
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans	4
B ART UND MASS DER NUTZUNG	5
Art. 6 Art der Nutzung	5
Art. 7 Mass der Nutzung	5
Art. 8 Gemeinsame Projektierung	6
C GESTALTUNG	7
Art. 9 Referenzkonzept Masterplan Fünf-Egg	7
Art. 10 Gestaltung der Bauten	7
Art. 11 Dachgestaltung	7
Art. 12 Bestehende Gebäude mit erweiterter Besitzstandsgarantie	8
Art. 13 Freifläche	8
Art. 14 Vorland	8
Art. 15 Quartierplatz	9
D WEITERE BESTIMMUNGEN	10
Art. 16 Erschliessung	10
Art. 17 Wald-Baulinien	10
Art. 18 Regenwasser	10
Art. 19 Vertragliche Sicherstellung	10
Art. 20 Inkrafttreten	10
GENEHMIGUNGSVERMERKE	12
ANHANG	14

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Teil-Überbauungsordnung UeO "Fünf-Egg Thunstrasse Nord" besteht aus den nachfolgenden Teil-Überbauungsvorschriften und dem Teil-Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Planungszweck

Gestützt auf ein Referenzkonzept für den Wirkungsbereich der ZPP "Fünf-Egg" werden mit der Teil-Überbauungsordnung "Fünf-Egg Thunstrasse Nord" hohe gestalterischen Qualitäten der Gebäude und Aussenräume, die bauliche Weiterentwicklung sowie eine Aufwertung des Ortsbilds und des Aufenthaltsraums an der Thunstrasse verfolgt.

Art. 3 Wirkungsbereich

Die Teil-Überbauungsordnung "Fünf-Egg Thunstrasse Nord" gilt innerhalb des im Teil-Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Teil-Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Muri bei Bern.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

Im Teil-Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Baubereiche für oberirdische Gebäude
- > Bereich für Sockelbauten
- > bestehende Gebäude mit erweiterter Bestandesgarantie
- > Vorland
- > Freifläche
- > Verkehrsfläche
- > Quartierplatz
- > Anschlusspunkte Strassennetz
- > Wald-Baulinien

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen der ZPP "Fünf-Egg".^{*1}
- ² Je Baubereich oder Teil-Baubereich ist im ersten Vollgeschoss ein Wohnanteil von max. 50% zulässig.
- ³ Im Baubereich B5 ist ausschliesslich gewerbliche Nutzung zugelassen.

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche und Teil-Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche der oberirdischen Gebäude.
- ² Einige Baubereiche sind in Teil-Baubereiche unterteilt. Je Teil-Baubereich werden separate baupolizeiliche Masse festgelegt.
- ³ Bei offener Bauweise gilt ein Gebäudeabstand von 8.0m.
- ⁴ Kleinbauten sind in den Baubereichen und Teil-Baubereichen sowie in den Freiflächen zulässig.^{*2}
- ⁵ Die Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi) beträgt in den Baubereichen und Teil-Baubereichen max. 3.50m mehr als die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr).
- ⁶ Für die einzelnen Baubereiche und Teil-Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	max. FH tr	max. GL	max. VG	min. GFo	max. GFo
Teil-Baubereich B1.1	17.50	32	5	890	2'350
Teil-Baubereich B1.2	14.50		4	540	1'240
Teil-Baubereich B1.3	17.50		5	650	1'750
Teil-Baubereich B2.1	17.50		5	540	1'700
Teil-Baubereich B2.2	14.50		4	480	1'200
Teil-Baubereich B2.3	17.50		5	600	1'750
Teil-Baubereich B3.1	17.50		5	940	1'700
Teil-Baubereich B3.2	17.50		5	1'160	1'500
Baubereich B4	14.50		4	780	1'320
Baubereich B5	7.00		-	-	1'000

FH tr	Fassadenhöhe traufseitig in m (ohne Attika)
GL	Gebäudelänge in m
VG	Anzahl Vollgeschosse
GFo	Geschossfläche oberirdisch in m ²
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche in m ²

^{*1} gemäss Art. 53e GBR

^{*2} gemäss Art. 4.4 GBR

- ⁷ Die GfO und aGbF von Bestandesbauten ausserhalb der Baubereiche oder Teil-Baubereiche werden den Baubereichen oder Teil-Baubereichen angerechnet, die sich innerhalb derselben Parzelle befinden.

Art. 8 Gemeinsame Projektierung

Innerhalb eines Baubereichs ist die geschlossene Bauweise zulässig, wobei zwischen den betroffenen Teil-Baubereichen ein Transfer der zulässigen Geschossfläche oberirdisch GfO erfolgen darf. Die max. Gebäudelänge muss eingehalten werden und kann nicht kumuliert werden.

- ¹ Die Summe der min. GfO der betroffenen Teil-Baubereiche darf dabei nicht unterschritten und die max. GfO nicht überschritten werden.
- ² Im Rahmen des Baugesuchs muss der transferierte Nutzungsanteil zwischen den Teil-Baubereichen, sowie die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer nachgewiesen und im Grundbuch eingetragen werden.

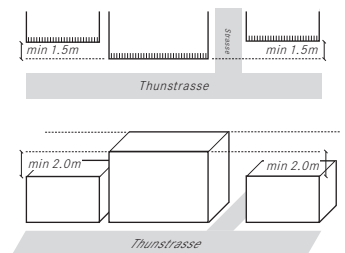
C GESTALTUNG

Art. 9 Referenzkonzept Masterplan Fünf-Egg^{*3}

- ¹ Die Gestaltung der Bauten, deren ortsbaulicher Ausdruck sowie Konzeption und Gestaltung der Aussenräume richten sich nach den Prinzipien des Referenzkonzepts.
- ² Das Referenzkonzept ist massgebend in Bezug auf:
 - > Massstäblichkeit und Setzung der Gebäude
 - > Volumen und Höhenentwicklung, insbesondere Höhengsprünge
 - > Proportionen, Lage und Funktionalität der Freiräume und Plätze

Art. 10 Gestaltung der Bauten

- ¹ Neu- und Umbauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- ² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ³ Die Fassadenfluchten der Hauptbauten entlang der Thunstrasse sind in der Flucht so anzuordnen, dass eine gestaffelte Fassadenlinie entsteht. Der Versatz muss dabei min. 1.5m betragen.
- ⁴ Angrenzende Baubereiche und Teil-Baubereiche müssen unterschiedliche Gebäudehöhen aufweisen. Die Höhenversätze betragen min. 2.0m.
- ⁵ Im "Bereich für Sockelbauten" sind ausschliesslich Gebäude von 7.0m Fassadenhöhe traufseitig zulässig.
- ⁶ Das erste Vollgeschoss muss eine lichte Höhe von min. 4.0m aufweisen.
- ⁷ Die nicht überbauten Teile der Baubereiche zwischen Trottoirkante und Fassade sind im Sinne des Art. 14 (Vorland) zu gestalten.



Art. 11 Dachgestaltung

Attikageschosse dürfen die Fassadenhöhe traufseitig um max. 3.0m überschreiten und können je Baubereich oder Teil-Baubereich max. 50% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.^{*4}

^{*3} Der Masterplan «Fünf-Egg» wurde am 13.05.2024 vom Gemeinderat genehmigt.

^{*4} gemäss Art. 37 GBR

Art. 12 Bestehende Gebäude mit erweiterter Besitzstandsgarantie

Innerhalb des im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Bereichs "bestehende Gebäude mit erweiterter Besitzstandsgarantie" können die Gebäude im Sinne des Referenzkonzepts unterhalten und umgenutzt oder im Rahmen ihrer Volumetrie neu aufgebaut werden.

Art. 13 Freifläche

- ¹ Die Freifläche ist zu mindestens zwei Dritteln zu begrünen. Die übrigen Flächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
- ² Es ist eine naturnahe Begrünung mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten vorzusehen.*⁵ Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen, diese sind so weit wie möglich in die neue Gestaltung zu integrieren.
- ³ Es ist ein minimaler Substrataufbau im Sinne der anrechenbaren Grünfläche sicherzustellen.*⁶
- ⁴ Der Übergang zum Wald ist mittels Saumpflanzung fließend zu gestalten.
- ⁵ Einfriedungen von mehr als 1.2m Höhe sind nicht zugelassen.

Art. 14 Vorland

- ¹ Das Vorland muss allgemein zugänglich sein und ist durchgehend begehbar zu gestalten. Zulässige Nutzungen: Umschlagsplatz, Aufenthaltsbereich, Veloabstellplätze, Werk- oder Aussenbereich von publikumsorientierten Nutzungen.
- ² Im Vorland ist keine Parkierung des motorisierten Individualverkehrs zugelassen.
- ³ Der Übergang zum Trottoir ist möglichst fließend zu gestalten.
- ⁴ Einfriedungen und Kleinbauten*⁷ sind im Vorland nicht zugelassen.
- ⁵ Das Vorland darf nicht unterbaut werden. Der Boden ist sickerfähig zu gestalten.
- ⁶ Im Vorland ist eine Baumreihe zu erstellen. Je angefangene zehn Meter Länge des strassenbegleitenden Vorlands und Parzelle ist mindestens ein standortheimischer, Alleebaum zu pflanzen. Die Baumabstände können frei gewählt werden. Es ist eine optimale Entwicklung der Bäume insbesondere im Hinblick auf Baumgrubensubstrat und -aufbau sowie Regenwasseraufnahme und -speicherung sicherzustellen.*⁸

*⁵ gemäss Art. 53e Abs. 8a GBR

*⁶ gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR

*⁷ gemäss Art. 4.4 GBR

*⁸ gemäss Art. 53e Abs. 8a GBR

Art. 15 Quartierplatz

- ¹ Die Planung des "Bereich für Quartierplatz" hat abgestimmt auf die Planung des Sektors A der ZPP "Fünf-Egg" zu erfolgen. Die Gestaltung muss auf einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren beruhen.
- ² Der Quartierplatz ist mit Bäumen zu bepflanzen und zu beschatten und überwiegend unversiegelt auszuführen. Mittels geeigneten Gestaltungsmaßnahmen ist für eine hohe Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu sorgen.
- ³ Der Quartierplatz darf nicht unterbaut werden.
- ⁴ Der Quartierplatz muss in einem mindestens 4.5m breiten Bereich durchfahrbar sein. Wo befahrbar, gilt der Quartierplatz als Detailerschliessung.
- ⁵ Die Zufahrt zum Egghölzliwald muss für den Forstverkehr jederzeit sichergestellt sein.

D WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 16 Erschliessung

- ¹ Die Anschlusspunkte an das Strassennetz erfolgen an den im Teil-Überbauungsplan bezeichneten Stellen. Die Zufahrt zu den Parkierungsflächen ist Sache der Grundeigentümer. Die notwendige Strassengestaltung kann in den Freiflächen und im Vorland vorgenommen werden.
- ² Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen sind gebäudeintegriert zu gestalten. Sammelgaragen sind zulässig.
- ³ Die Notzufahrt erfolgt über die im Überbauungsplan als Verkehrsflächen bezeichneten Stellen.

Art. 17 Wald-Baulinien

- ¹ Im Teil-Überbauungsplan sind Wald-Baulinien verbindlich festgelegt.
- ² Fuss- und Erschliessungswege, Anböschungen, Sickergruben, Ver- und Entsorgungsleitungen, Überdachungen von Eingangsbereichen, Spielflächen, Grillstellen und dergleichen dürfen innerhalb der Wald-Baulinie errichtet werden. Kleinbauten sind innerhalb der Wald-Baulinien nicht zugelassen.
- ³ Zwischen der Gemeinde und den von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümern wird eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege getroffen.*⁹

Art. 18 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden.

Art. 19 Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Teil-Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung sicherzustellen.

Art. 20 Inkrafttreten

Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

*⁹ gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG

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 ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
-----------------------	-------------------------

Stephan Lack	Karin Pulfer
--------------	--------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

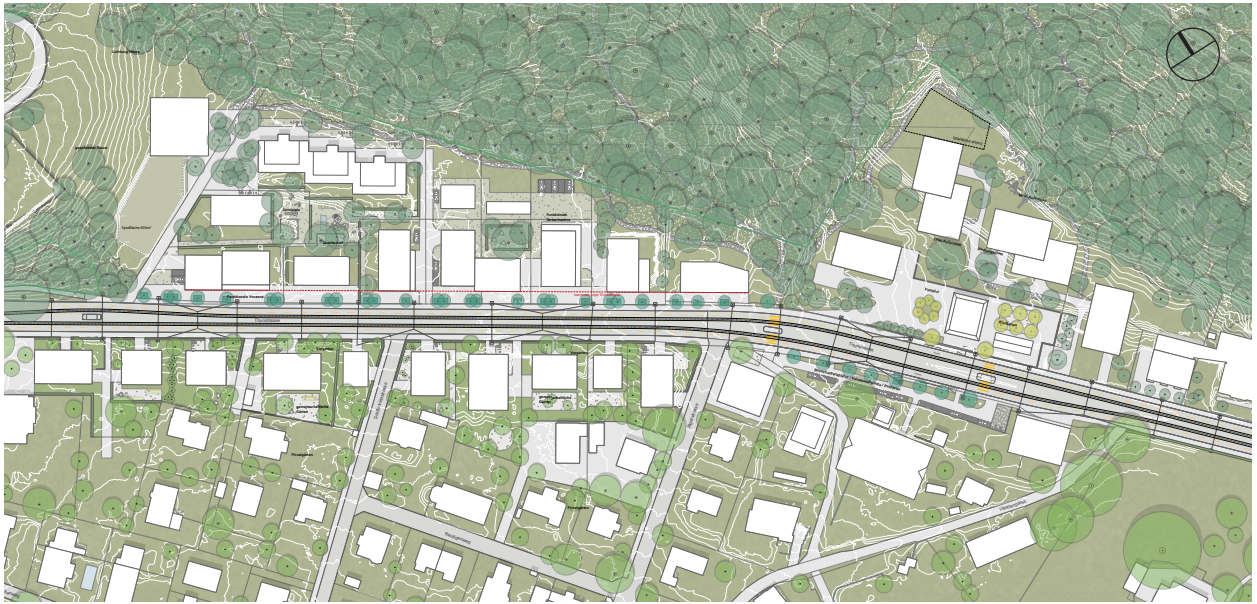
Muri bei Bern, den ...	Die Gemeindeschreiberin
------------------------	-------------------------

Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

ANHANG

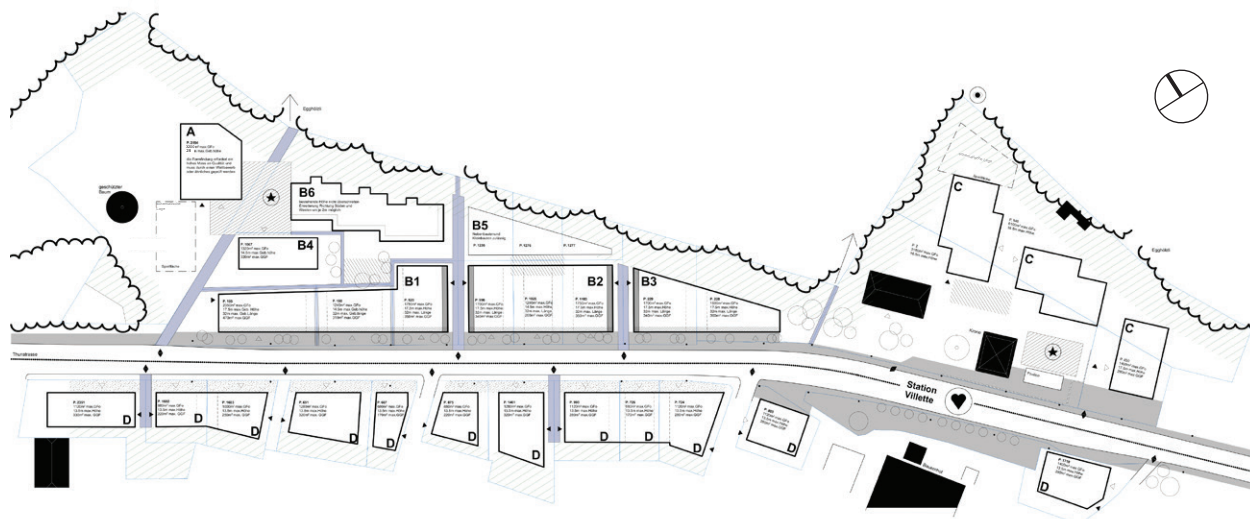
A01_Referenzkonzept Masterplan (vom Gemeinderat genehmigt am 13.05.2024) (verkleinert)



A02_Vorgehensvorschlag für Bauherrschaften



A03_Masterplankarte (vom Gemeinderat genehmigt am 13.05.2024) (verkleinert)



- Baufelder
- Parzellen
- Bestehende Objekte
Erhaltenswert oder
Schützenswert
- Möglicher Sockelbau
bis 7m Geb.höhe
- gestaffelte Fassadenlinie
- Grenzabstand
- Aussichtspunkte
- Haltestelle
- Begegnungspunkte
- hohe Frequentierung
- Platz
- möglicher Nachbarschaftsplatz
- Vorgarten
- Naturabstand
- Verbindung Egghölzli / Nachbarschaft
- Wegerecht

- Lage schematisch:
- Tiefgarageneinfahrt
- Adressbildung

- A** Teilbereich Clairière
- B1-3** Teilbereich Thunstrasse Nord
- B4-6** Teilbereich Thunstrasse Nord 2. Reihe
- C** Teilbereich Krone
- D** Teilbereich 1. Bautiefe Süd

