Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Überbauungsordnung (UeO)
«Zentrum Gümligen Ost – Lischenmoos Sektor 2»

Überbauungsvorschriften

17. Februar 2025

Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung vom	23.10. bis 22.11.2024
Vorprüfung vom	…
Publikation im Anzeiger Region Bern vom	…
Öffentliche Auflage vom	…
Einspracheverhandlungen am	…
erledigte Einsprachen	…
unerledigte Einsprachen	…
Rechtsverwahrungen	…

Beschlossen durch den Gemeinderat am …

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident | Die Sekretärin

Jan Köbeli | Corina Bühler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Muri bei Bern, den …

Die Gemeindeschreiberin

Karin Pulfer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

Bestandteile **Art. 1**

Die Überbauungsordnung (UeO) «Zentrum Gümligen Ost – Lischenmoos Sektor 2» besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften (UeV) und dem Überbauungsplan (UeP) im Massstab 1:500.

Planungszweck **Art. 2**

Die UeO «Zentrum Gümligen Ost – Lischenmoos Sektor 2» bezweckt – abgestimmt auf die umliegenden Entwicklungen – die Realisierung eines dichten und attraktiven Ortsteilzentrums mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung, das einen Beitrag an eine hohe Lebensqualität und an ein harmonisches Ortsbild leistet und sich an der Nachhaltigkeit im Sinne der übergeordneten Vorgaben betreffend Energie, Klimaanpassung und Biodiversität ausrichtet.

Des Weiteren bezweckt die Zone mit Planungspflicht die Sicherstellung einer koor-dinierten Erschliessung und eine bauliche Entwicklung nach einheitlichen Gestal-tungsgrundsätzen.

Städtebauliche Leitidee **Art. 3**

Der «Masterplan Westliches Zentrum Gümligen» vom 19. Dezember 2022 zeigt die Leitidee der städtebaulichen Entwicklung und die Entwicklungsprinzipien für den Perimeter der UeO auf.

Wirkungsbereich **Art. 4**

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst den Sektor 2 der ZPP «Zentrum Gümligen Ost» und ist im UeP mit einem punktierten Perimeter bezeichnet.

Verhältnis zur Grundordnung **Art. 5**

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Muri bei Bern.

Inhalte des Überbauungsplans **Art. 6**

Im UeP werden folgende Inhalte verbindlich geregelt:

- Perimeter
- Baubereiche
- Bezeichnung Baubereich (z.B. C5)
- minimale und maximale oberirdische Geschossfläche (GFo 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. 10 Abs. 2 UeV)
- Raumbeanspruchung Kantonsstrassenplanung
- Strassenvorland
- Bereich öffentlicher Quartierplatz
- Strassenvorland C5
- Freifläche
- Detailerschliessung

Art der Nutzung **Art. 7**

Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

Mass der Nutzung **Art. 8**

Das minimale und maximale Nutzungsmass (oberirdische Geschossfläche, GFo in m^2) ist im UeP für jeden Baubereich festgelegt. Zur GFo zählen alle oberirdischen Geschossflächen. Die

Einstellhalle und weitere Unterniveaubauten sowie Kleinbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m^2 und einer maximalen Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

Baubereiche **Art. 9**

[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 sowie unterirdische Bauten und Einstellhallen erlaubt.

Höhen **Art. 10**

[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. Innerhalb der maximalen Fassadenhöhe sind Dachaufbauten für Nebenutzungen bis max. 50% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

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

Bestehende Hauptgebäude **Art. 11**

Bestehende Hochbauten können im Rahmen der UeO Bestimmungen umgebaut und umgenutzt werden.

Gestaltung **Art. 12**

[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] 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. 13**

[1] Die Basiserschliessung erfolgt über die Worbstrasse. Die Führung der Detailerschliessung ist im UeP bezeichnet.

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

Parkierung **Art. 14**

[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. 15

[1] Das im UeP bezeichnete Strassenvorland muss allgemein zugänglich sein und ist durchgehend begehbar zu gestalten. Es dient der Detailerschliessung, 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 ist mit den einzelnen Baubereichen, insbesondere den Nutzungen im ersten Vollgeschoss sowie in den unterschiedlichen Etappen, funktional und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Der Übergang zum Trottoir ist möglichst fliessend zu gestalten. Einfriedungen und Kleinbauten gemäss Art. 4.4 GBR sind im Vorland nicht zugelassen.

[3] Entlang der Worbstrasse hat eine Abstimmung der Nutzung und Gestaltung des Strassenvorlandes mit der Kantonsstrassenplanung zu erfolgen und es ist eine Baumreihe zu erstellen. Je angefangene zehn Meter Länge ist mindestens ein ein Alleebaum (standortgerechte, vorwiegend heimische Art) zu pflanzen. Die Baumabstände haben abgestimmt auf die umliegenden Nutzungen zwischen 6 und 12m zu betragen. Es ist eine optimale Entwicklung der Bäume insbesondere im Hinblick auf Baumgrubensubstrat und -aufbau sowie Regenwasseraufnahme und -speicherung sicherzustellen (gemäss Art. 53g Abs. 4c GBR).

[4] Das im UeP bezeichnete Strassenvorland C5 ist im Falle eines Ersatzneubau gem. Abs. 1 bis 3 zu gestalten. Bei einem Umbau gem. Art. 11 hingegen nicht.

Aussenräume

Art. 16

[1] Die im UeP bezeichnete Freifläche ist zu begrünen. Die übrigen Flächen sind möglichst mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. In den Aussenräumen und Freiflächen ist eine naturnahe und vielfältige Begrünung mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten vorzusehen.

[2] Im Baubereich 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. Der westliche Teil (Parzelle 639) ist in die Gestaltung zu integrieren und kann auch der Parkierung dienen.

[3] Auf bestehende Bäume ist Rücksicht zu nehmen, diese sind so weit wie möglich in die neue Gestaltung zu integrieren.

[4] Eine Befreiung von der Erstellungspflicht von grösseren Spielflächen (gem. Art. 46 BauV) ist gestützt auf einen Infrastrukturvertrag möglich.[1]

[5] Innerhalb der Baubereiche 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.

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.

Energie **Art. 18**

Die Energie- und Wärmeversorgung ist auf Stufe ZPP geregelt.

Klima **Art. 19**

Klimamassnahmen sind auf Stufe ZPP geregelt.

Regenwasser **Art. 20**

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

Störfallvorsorge **Art. 21**

[1] Innerhalb des Konsultationsbereichs der Störfallvorsorge sind entlang der Bahngleise in der ersten Bautiefe keine empfindlichen Nutzungen zulässig. Empfindliche Nutzungen hinter der ersten Bautiefe innerhalb des Konsultationsbereichs sind möglich, wenn dies mit einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen wird.

[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 Evakuation 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.

[1] Im Füllerich werden durch die Gemeinde 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.

- Bei der Freiraumgestaltung ist die Rückhaltung des Gefahrengutes zu berücksichtigen.
- Für den Betrieb des Gebäudes ist ein Evakuationskonzept zu erstellen und eine sorgfältige Instruktion des Fluchtverhaltens sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Art. 22

[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] Die Baubewilligungsbehörde verlangt mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept. 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 einzuleiten. Solche Ausnahmen von der örtlichen Versickerung oder Verdunstung sind mit dem Entwässerungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.

Etappierung

Art. 23

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

Vertragliche Sicherstellung

Art. 24

Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 25

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.