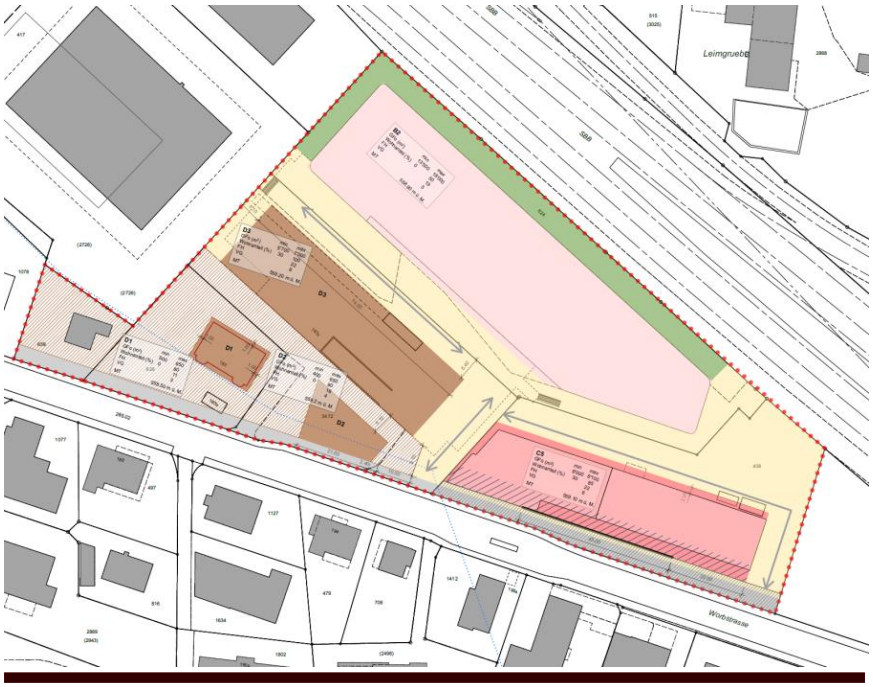
muri
b e r n

Zentrumsentwicklung
Gümligen

Überbauungsordnung «Zentrum Gümligen Ost – Sektor 2 Lischenmoos»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Gemeinde Muri bei Bern
17.2.2025

Kantonale Vorprüfung



metron

Begleitung

Jan Köbeli
Gemeindepräsident, Ressort Planung
Matthias Haldi
Leiter Raumplanung + Bauinspektorat, Muri
Toni Eder
Leiter Verkehr + Umwelt, Muri

Bearbeitung

Jürgen Hengsberger
MSc ETH in Raumentwicklung,
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung
Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Ausschnitt Plan UeO

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 7

1 Einleitung 8
1.1 Räumliches Leitbild, Vorstudien und Masterplan 2018 8
1.2 Kommunale Richtplanung 2019 8
1.3 ZPP Westliches Zentrum Gümligen 2020 9
1.4 Überarbeitung Masterplan 2022 9
1.5 ZPP «Zentrum Gümligen Ost» 2024 10
1.6 Überbauungsordnung «Zentrum Gümligen Ost –Sektor 2 Lischenmoos» 11
1.7 Mehrwerte und Infrastrukturen 11
1.8 Koordination mit weiteren Planungsthemen 11

2 Städtebauliche Leitidee und Grundlagen 12
2.1 Testplanung und Masterplan 12
2.2 Studienauftrag Baubereich D 13
2.3 Verkehrsentwicklung 14
2.4 Quartiertransformation 15

3 Planungsvorlage 16
3.1 Perimeter 16
3.2 Inhalte von Überbauungsordnung und Überbauungsplan 16
3.3 Gestaltung 18
3.4 Art und Mass der Nutzung 18
3.5 Erhaltenswertes Gebäude 19
3.6 Freiraum 20
3.7 Baumreihe 20
3.8 Erschliessung und Parkierung 20
3.9 Lärm 22
3.10 Störfallvorsorge 23
3.11 Energie 25
3.12 Klimaanpassung und Biodiversität 25
3.13 Ver- und Entsorgung 25

4 Raumplanerische Interessenabwägung 26
4.1 Siedlungsentwicklung nach innen 26
4.2 Schutz des Ortsbildes 27
4.3 Mobilität 27
4.4 Freiraum und Klima 28
4.5 Lärm 28
4.6 Störfallvorsorge 28
4.7 SBB-Fahrleitungsanlage und Übertragungsleitung 29

5 Planerlassverfahren 30

Verzeichnis der Beilagen 31

Zusammenfassung

Das Lischenmoos, westlich des Bahnhofs Gümligen und in der Nähe des Ortszentrums gelegen, gilt seit Jahren als vielversprechendstes Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Seit 2018 sieht ein Masterplan für das bisherige Industriegebiet eine urbane, vielfältige Überbauung mit Wohnen, Arbeit und Dienstleistung vor. Diese Absicht entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung: Zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entsteht nicht auf der grünen Wiese, sondern auf einem bereits genutzten Areal an bestens erschlossener Lage.

Vor vier Jahren sprach sich die Bevölkerung in einer Abstimmung aber gegen die damalige «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» aus - und damit gegen eine Umzonung, die ein attraktives Bauprojekt möglich gemacht hätte. Nach dem Votum mit 60 Prozent Nein-Stimmen folgte eine sorgfältige Analyse der Gründe – mit einem klaren Ergebnis: Insbesondere das geplante Hochhaus hatte dazu geführt, dass die «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» abgelehnt worden war. Ebenfalls ins Gewicht fiel die Angst vor zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Die Analyse zeigte aber auch, dass die Notwendigkeit der Zentrumsentwicklung im Volk weitgehend anerkannt ist.

Angesichts der gewonnenen Erkenntnisse nahm die Planungsbehörde die Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Baurechtnehmenden auf und passte den Masterplan an. Danach folgten die Überarbeitungen der ZPP und der UeO (Überbauungsordnung).

Die vorliegende Überbauungsordnung umfasst den Sektor 2 «Lischenmoos» der «ZPP Zentrum Gümligen Ost». In diesem Bereich gibt es bereits konkrete Bauprojekte. Im Gebiet der alten Fabrikantenvilla sind ein 60 Meter langer Bau für 45 Wohnungen und ein würfelartiger Punktbau zur teilweisen öffentlichen Nutzung geplant. Umgeben von diesen Gebäuden, soll ein neuer autofreier Platz entstehen, als Treffpunkt und Freiraum für die Quartierbevölkerung. Dieser Platz soll im Zentrum dieser familienfreundlichen Entwicklung mit Wohnen, Arbeit und Dienstleistung stehen, wie sie der Masterplan seit Jahren vorsieht.

1 Einleitung

1.1 Räumliches Leitbild, Vorstudien und Masterplan 2018

Das Räumliche Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern erklärt das Zentrum von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde:

«Das Zentrum Gümligen wird zum urbanen Hauptzentrum der Gemeinde entwickelt. Südlich des Bahnhofs Gümligen soll an der Worbstrasse ein Zentrumsplatz entstehen. Das wichtigste Potenzial stellt die Umstrukturierung des Lischenmoos nördlich der Worbstrasse zu einem urbanen Zentrumsquartier dar. Aber auch die Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse ist von grosser Bedeutung».

Praktisch zeitgleich mit der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes wurde 2016 eine städtebauliche Studie zum Gebiet Lischenmoos im Zentrum von Gümligen erarbeitet. Die Studie zeigt ein beträchtliches Entwicklungspotenzial für das Gebiet auf. Das grossmehrheitlich bereits überbaute Gebiet weist ein hohes Wohnpotenzial auf, das im Sinn der haushälterischen Bodennutzung ausgeschöpft werden soll. Dabei soll insbesondere auch eine Aufwertung des Zentrums erfolgen und damit sowohl quantitativ als auch qualitativ ein substanzieller Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Muri bei Bern geleistet werden.

Das Ergebnis der städtebaulichen Studie wurde von der Öffentlichkeit im Rahmen von Werkstattgesprächen zur Entwicklung des Räumlichen Leitbildes sehr positiv aufgenommen. Auch bei den separat durchgeführten GrundeigentümerInnen-Informationen fanden die Ergebnisse ein positives Echo, und das geplante Vorgehen stiess auf Zuspruch.

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, wurde anschliessend, im Jahr 2017, eine Testplanung durchgeführt. Drei interdisziplinäre Planungsteams erarbeiteten dabei mit unterschiedlichen Konzepten wichtige inhaltliche Stossrichtungen für die künftige Entwicklung. Das Testplanungsverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Fachexperten, Vertretern der Gemeinde Muri bei Bern sowie Grundeigentümer- und QuartiervertreterInnen begleitet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Testplanung wurde ein Masterplan als informelles Planungsinstrument erstellt. Der Masterplan wurde im Mai 2018 vom Gemeinderat verabschiedet und daraufhin vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Masterplan ist damit wegleitend für die künftige Entwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

1.2 Kommunale Richtplanung 2019

Parallel zur Testplanung und zur Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlungsentwicklung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Die Themen der Zentrumsentwicklung konnten so in die übergeordneten Planungsinstrumente eingebettet und mit anderen Themen abgestimmt werden. Der Richtplan Siedlungsentwicklung wurde im April 2019 vom Gemeinderat beschlossen. Dieser beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen und weist es als Umstrukturierungsgebiet aus. Die Zielsetzungen des Massnahmenblattes wurden in Abstimmung mit den Empfehlungen aus der Testplanung und dem Masterplan formuliert.

Der kommunale Richtplan Siedlungsentwicklung legt für die Zentrumsentwicklung Gümligen folgende Ziele fest:

1. Attraktives Ortsteilzentrum mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen
2. Verdichtung und Umnutzung des Lischenmoos-Areals
3. Lärmschutz entlang der Bahn durch eine geschlossene Bebauung. Freilegung des Gewässerlaufs erst nach der ersten Bautiefe ab den Bahngeleisen
4. Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung von Ensembles im Unterschied zu dispersen Einzelobjekten und Abstimmung von Siedlungserneuerung und Verdichtung mit aus denkmalpflegerischer Sicht wertvoller Bausubstanz
5. Schaffung eines Platzes südlich des Kreisels, Aufwertung des öffentlichen Raums rund um den Kreisel und Verbesserung der Anbindung Zentrum Moos
6. Aufwertung des Strassenraums der Worbstrasse
7. Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse
8. Ergänzender Frei-/Grünraum im Bereich Füllerich
9. Verbesserung der verkehrlichen und räumlichen Situation am Melchenbühlplatz und im Raum der Dorfstrasse

1.3 ZPP Westliches Zentrum Gümligen 2020

Im Anschluss an den Richtplanbeschluss wurde 2019 im Rahmen der vierten Ortsplanungsteilrevision die Vorlage «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» an der Volksabstimmung vom 27. September 2020 abgelehnt. Im Nachgang zur Abstimmung hat der Gemeinderat eine Analyse der Abstimmungsergebnisse beim Schweizerischen Kompetenzzentrum für Sozialwissenschaften (FORS) in Auftrag gegeben und dazu eine Befragung der Bevölkerung durchführen lassen. Als Hauptgrund für das Nein bei der Abstimmung zur «ZPP Westliches Zentrum Gümligen», kann eindeutig der vorgesehene Bau des Hochhauses im Baubereich A1 angesehen werden. Zudem hat die Umfrage gezeigt, dass Befürchtungen von zusätzlichem Verkehrsaufkommen bestehen. Im Gegensatz dazu ist aus der Umfrage sehr positiv hervorgegangen, dass die Notwendigkeit der Zentrumsentwicklung weitgehend unbestritten ist.

1.4 Überarbeitung Masterplan 2022

Auf Basis der Umfrageergebnisse zur Ablehnung der ZPP 2020 sowie abgestimmt auf die laufenden Projektvorhaben hat der Gemeinderat die Neuauflage der Planungen im Zentrum Gümligen initiiert und als ersten Schritt dazu die Überarbeitung des Masterplans von 2018 beschlossen. Bei der Überarbeitung handelt es sich nicht um eine grundlegende Neuausrichtung der Zentrumsentwicklung, sondern vielmehr um eine «Justierung» in einzelnen Bereichen und ein «Update» auf Basis aktueller Planungsgrundlagen. An den grundlegenden Zielsetzungen und den Entwicklungsprinzipien des Masterplans von 2018 wird festgehalten. In diesem Zuge der Überarbeitung des Masterplans wurden auch die Perimeter der Zentrumsentwicklung neu justiert. Der Masterplan umfasst nach wie vor den gesamten bisherigen Perimeter. Bei den vorgesehenen Planungsinstrumente ZPP und UeO werden die Grundstücke südlich der Worbstrasse ausgespart. Hier ist angedacht, zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Planung (z.B. Teilrevision Zonenplan) die Entwicklung im Sinne des Masterplans zu ermöglichen. Für die übrigen Bereiche sieht der Masterplan die Erarbeitung von ZPP's und bei Bedarf UeO's vor. Der aktualisierte Masterplan wurde im Dezember 2022 vom Gemeinderat beschlossen und gilt nun als neue Richtschnur für die Entwicklung des Zentrum Gümligens.

1.5 ZPP «Zentrum Gümligen Ost» 2024

Nach Abschluss des Masterplan fand 2023 eine Phase der intensiven Abstimmung mit den Grundeigentümerschaften und Baurechtsnehmern zum weiteren Vorgehen und zur Ausgestaltung der Planungsinstrumente statt. Darauf aufbauen hat der Gemeinderat beschlossen anstelle wie bisher angedacht eine ZPP über den gesamten Perimeter, zwei ZPP's (für den westlichen Teil, vormals Sektor 3 und für den östlichen Teil, vormals Sektoren 1 und 2) und darauf aufbauen bei Bedarf Überbauungsordnungen zu erlassen oder Einzelvorhaben oder qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Ferner hat der Gemeinderat beschlossen die beiden ZPP's auch zeitlich voneinander zu entkoppeln und in einem ersten Schritt für den östlichen Teil die «ZPP Zentrum Gümligen Ost» auszuarbeiten. Eine ZPP im westlichen Teil des Lischenmoos wurde in Absprache mit den Grundeigentümerschaften im Moment zurückgestellt. Parallel zur «ZPP Zentrum Gümligen Ost» erfolgte jedoch bereits die Ausarbeitung der vorliegenden UeO für den Sektor 2 Lischenmoos.

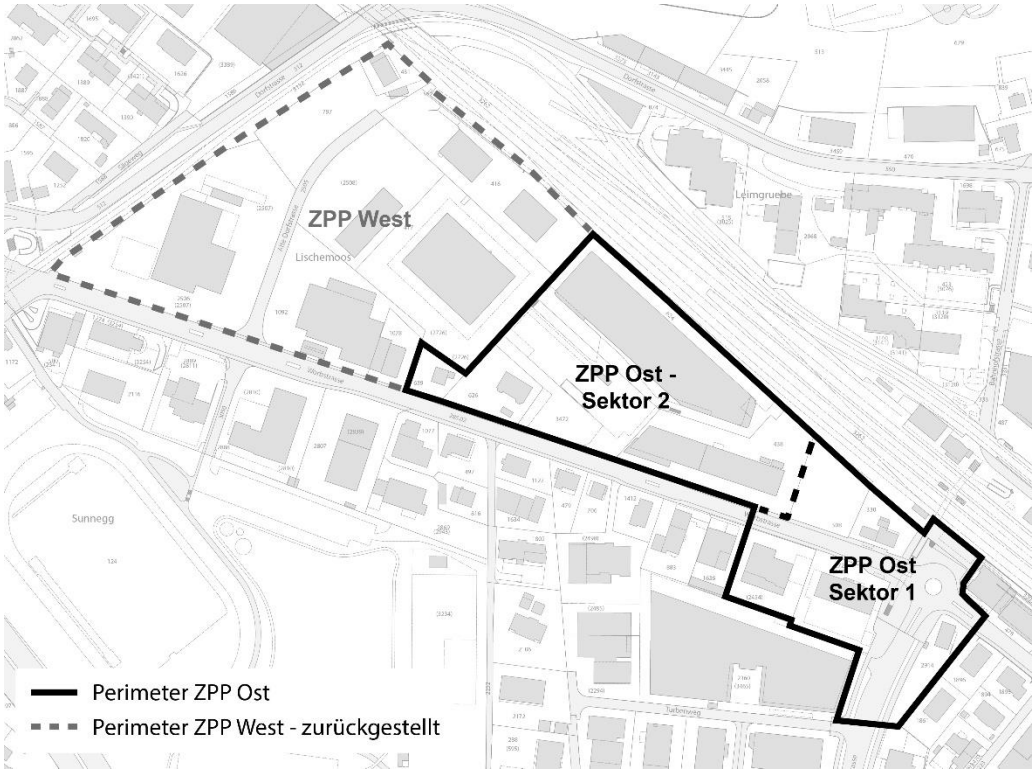


Abbildung 1: Übersicht Perimeter ZPP

Art. 2 der ZPP «Zentrum Gümligen Ost» legt den Planungszweck wie folgt fest:

Die Zone mit Planungspflicht «Zentrum Gümligen Ost» bezweckt die Entwicklung eines dichten und attraktiven Ortsteilzentrums mit Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungs-nutzung, die 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 koordinierten Erschliessung und eine bauliche Entwicklung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

1.6 Überbauungsordnung «Zentrum Gümligen Ost –Sektor 2 Lischenmoos»

Aufbauend auf der «ZPP Zentrum Gümligen Ost» regelt die vorliegende «UeO Zentrum Gümligen Ost –Sektor 2 Lischenmoos» die wesentlichen Grundzüge der Bebauung, Gestaltung und Erschliessung innerhalb dieses Bereichs. Die UeO konkretisiert damit einerseits die übergeordneten kommunalen Planungsziele sowie die Vorschriften der ZPP. Andererseits werden die Inhalte der Testplanung und des aktualisierten Masterplans, abgestimmte auf die Ergebnisse des Studienauftrages im Baubereich D, in den Überbauungsplan überführt. Der Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen» wird dazu in den Vorschriften als Leitidee der städtebaulichen Entwicklung festgelegt (siehe Kapitel 2). Der Erlass der UeO innerhalb einer ZPP erfolgt in Gemeinderatskompetenz. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur UeO wird freiwillig durchgeführt.

1.7 Mehrwerte und Infrastrukturen

1.7.1 Mehrwerte

Das Planungsvorhaben hat zur Folge, dass das zulässige Nutzungsmass erhöht und der zulässige Nutzungsmix vergrössert wird. Planungsrechtlich handelt es sich hierbei um Um- und Aufzonungen. Gemäss Baugesetz des Kantons Bern (Art. 142 ff. BauG) sind planungsbedingte Mehrwerte abgabepflichtig. In der Gemeinde Muri-Gümligen besteht dazu ein entsprechendes Reglement. Nach Art. 3 und 4 dieses Reglements sind planungsbedingte Mehrwerte durch Um- und Aufzonungen abgabepflichtig. Die Abgabe beträgt 30% des Mehrwertes.

Die Gemeinde informiert die betroffenen GrundeigentümerInnen über die zu erwartende Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage der ZPP «Zentrum Gümligen Ost», da mit der ZPP die oben beschriebene planungsrechtliche Änderung erfolgt.

1.7.2 Infrastrukturen

Das Planungsvorhaben bedingt nicht nur eine Anpassung der baurechtlichen Grundlagen, sondern führt auch zu Anpassungen an den bestehenden Infrastrukturanlagen (wie zum Beispiel hinsichtlich des geplanten öffentlichen Platzes oder der Auslagerung von Spielflächen). Zu diesem Zweck werden mit den Grundeigentümerschaften entsprechende Infrastrukturverträge abgeschlossen. Mit diesen Verträgen erfolgt die Regelung der Zusammenarbeit, Koordination der Interessen, Aufgabenteilung, Kostentragung sowie des Zugangs zu den «Gemeinschaftsanlagen». Die rechtliche Sicherung dieser Anlagen bildet eine zentrale Voraussetzung für die Bebauung und deren Bewilligungsfähigkeit.

1.8 Koordination mit weiteren Planungsthemen

Auf Ebene der UeO erfolgt zudem die Abstimmung mit weiteren Planungsthemen wie Lärm oder Störfallvorsorge. Die Themen Parkierung und Erschliessung werden im Wesentlichen mit der ZPP geregelt.

2 Städtebauliche Leitidee und Grundlagen

2.1 Testplanung und Masterplan

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, wurde für die Gebiete Lischenmoos und Bahnhof Süd als zentrale Entwicklungsbausteine des Zentrums Gümligen eine Testplanung durchgeführt (siehe Beilage 1: Bericht Testplanung). Das Ziel der Testplanung war, für die künftige Entwicklung eine Leitidee zu gewinnen und auf dieser Basis einen Masterplan als Steuerungsinstrument für eine etappierte Umsetzung zu schaffen.

Für die Testplanung stellten sich neben der übergeordneten städtebaulichen Leitidee vordringlich Fragen hinsichtlich den Verdichtungspotenzialen, möglicher Bebauungsformen und Nutzungen sowie der Freiraumgestaltung, der Strassenraumgestaltung und der Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren. Darüber hinaus waren Themen wie eine sinnvolle Modulbildung für eine etappierte Entwicklung, aber auch eine optimale interne Verkehrserschliessungsstruktur von grosser Bedeutung. Aus Sicht des Begleitgremiums setzte der Testplanungsbeitrag des Teams Van de Wetering Atelier für Städtebau Zürich (kurz VDW) die inhaltlichen Zielsetzungen am besten um. Das Begleitgremium empfahl deshalb diesen Beitrag als wegleitende Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans heranzuziehen.

Wie einleitend dargelegt, wurde der Masterplan von 2018 nach der Ablehnung der ZPP 2020 auf Basis der Umfrageergebnisse sowie abgestimmt auf die laufenden Projektvorhaben überarbeitet. Dieser aktualisierte Masterplan «Westliches Zentrum Gümligen» von Dezember 2022 dient als Leitidee der städtebaulichen Entwicklung und zeigt die Entwicklungsprinzipien für den Perimeter der UeO auf (siehe Beilage 2: Bericht Masterplan 2022). Die untenstehende Abbildung zeigt den Teilplan «Nutzung und Bebauung» des Masterplans, auf welchem die Festlegungen der UeO beruhen.

Abbildung 2: Masterplan Zentrum Gümligen 2022 «Nutzung und Bebauung»

Abbildung 3 enthält einen Auszug der Freiraumthemen des Masterplans 2022 welche wiederum Grundlage für die Festlegungen im Bereich Aussenraumgestaltung, Klimaanpassung und Biodiversität waren.

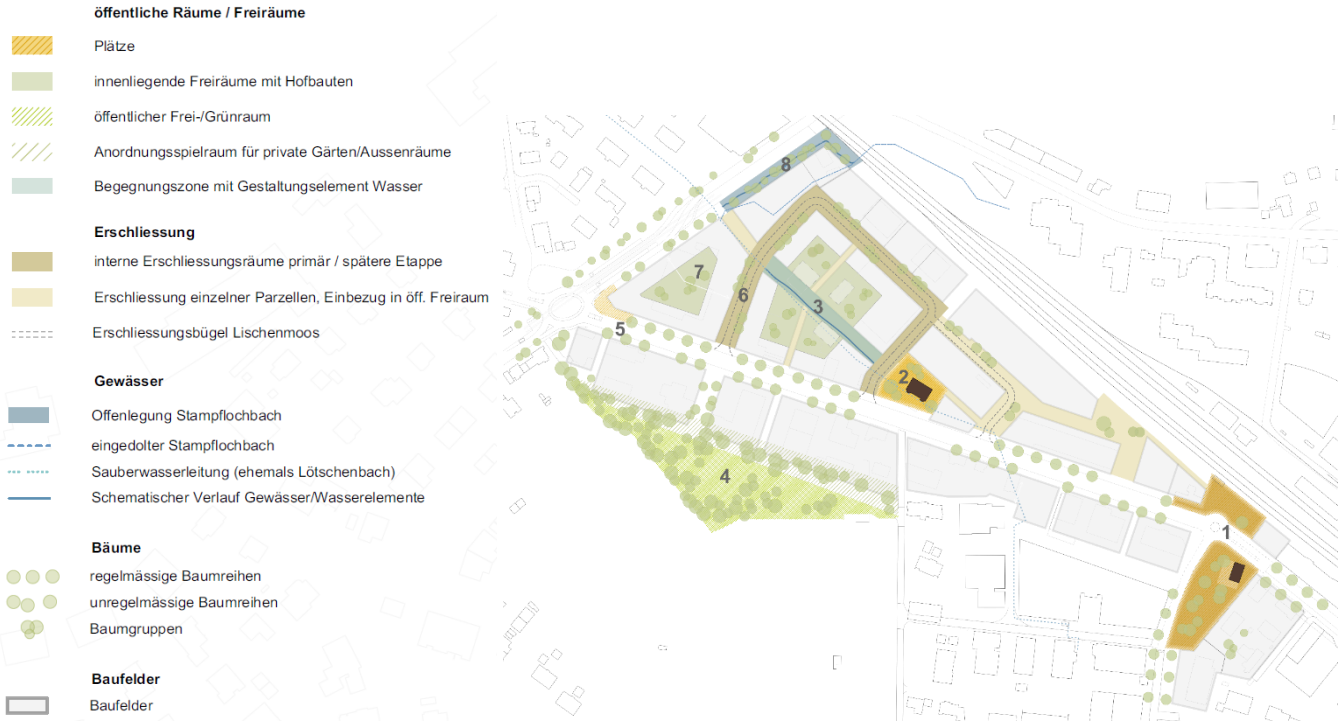


Abbildung 3: Freiraumthemen Masterplans 2022

2.2 Studienauftrag Baubereich D

Dem Baubereich D kommt angesichts der zentralen Lage in Gümligen eine besondere Bedeutung zu: Es soll dem Quartier als Knoten- und Treffpunkt dienen. Die HRS Real Estate AG ist Eigentümerin der Liegenschaften im Baubereich D und hat bereits 2019 ein Studienauftrag für eine mögliche Nutzung und Bebauung durchgeführt. Das siegreiche Projekt des Studienauftrages wurde in der Zwischenzeit zum Vorprojekt ausgearbeitet und mit der ZPP und der UeO abgestimmt.

Geplant ist eine urbane, familienfreundliche Entwicklung mit Wohnen, Arbeit und Dienstleistung sowie eine grosszügige Aussenfläche zur öffentlichen Nutzung, der «Lischenmoosplatz» (Arbeitstitel). Der «Lischenmoosplatz» soll im Umfeld der bestehenden Fabrikantenvilla entstehen, ein autofreier Aufenthalts- und Begegnungsort für die Öffentlichkeit mit verschiedenen Freiraumelementen (Brunnen, Sitz- und Spielmöglichkeiten) und Bäumen. Er soll als Treffpunkt und Freiraum der Quartierbevölkerung dienen und auch positiv zum Ortsklima (Schatten, Verdunstung) beitragen. Im Baubereich D3 soll ein länglicher Neubau, der primär Wohnraum bieten soll, entstehen. Zudem ist im Baubereich D2 ein würfelartiger Punktbau vorne an der Worbstrasse geplant, der teilweise öffentlich nutzbar sein soll. Die bestehende Fabrikantenvilla (Baubereich D1), welche gemäss kantonalem Bauinventar zu den «erhaltenswerten Gebäuden» gehört, soll saniert werden.

Abbildung 4: Vorabzug Vorprojekt Baubereich D (HRS Real Estate AG, 24.6.2024)

2.3 Verkehrsentwicklung

2.3.1 Betrieb und Gestaltung Worbstrasse

Die Baubereiche im Perimeter der UeO und insbesondre im Perimeter des gesamten Masterplans werden sich über einen langen Zeitraum schrittweise entwickeln. Zu diesem Zweck wurde 2019 über den gesamten Verlauf der Worbstrasse vom Kreisel an der Moosstrasse bis zum Melchenbühlplatz ein Verkehrsstudie ausgearbeitet. Das Projekt dient als Ziel für den langfristigen Umbau der Worbstrasse und sieht einen Verkehrsraum von 11.6 m vor (1.8 m Velostreifen beidseitig, 3.0 m Fahrbahn MIV beidseitig, 2.0 m Mehrzweckstreifen). Zudem wurden je nach Lage bis zu 4.5 m breite Seitenbereiche als öffentliches Strassenvorland definiert (für Gehwege, Parkierung, Anlieferung etc.). Diese Seitenbereiche und der Verkehrsraum sollen im Rahmen der Kantonsstrassenplanung wieder aufgegriffen werden. Im UeP ist aus diesem Grund eine «Raumbeanspruchung Kantonstrassenplanung» enthalten, welche diesen Ausbau ermöglichen soll. Die Nutzung und Gestaltung der Baubereiche D und C5 an der Kantonsstrasse ist mit der Strassenplanung abzustimmen.

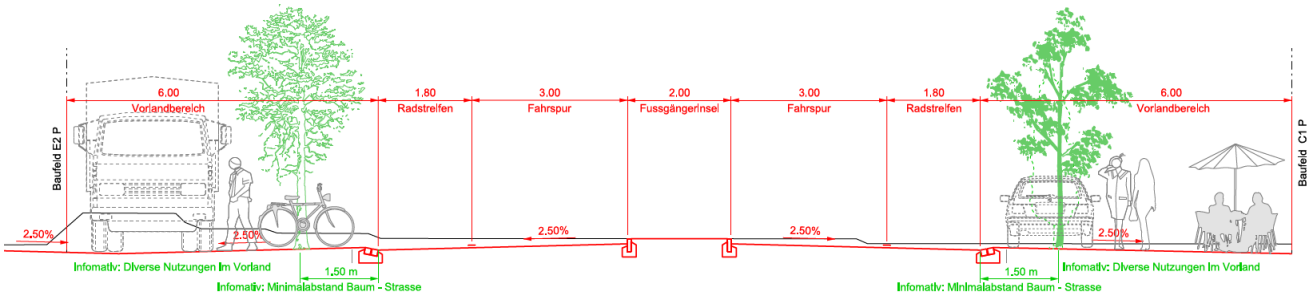


Abbildung 5: Querschnitt Worbstrasse (Verkehrsstudie Lischenmoos, Weber + Brönnimann, 2019)

2.3.2 Fahrtenerzeugung

Parallel zur Erarbeitung der Verkehrsstudie wurden die Fahrtenerzeugung und die Auswirkungen auf die Knoten untersucht. Dazu wurden die Gebiete der Zentrumsentwicklung sowie die Entwicklungsgebiete Schürmattstrasse und Schürmatte in die Betrachtungen einbezogen.

Einzeln betrachtet führt keines der drei Entwicklungsgebiete zu einer kritischen Verkehrsbelastung, da es sich beim Verkehr auf der Worbstrasse aktuell überwiegend um Durchgangsverkehr handelt. Die Belastungsgrenze wird erst bei voller Realisierung aller Gebiete in den Spitzenstunden überschritten. Mit der aktuellen Planung kann auf diese Situation reagiert und eine verträgliche Justierung der Verkehrsparameter aller drei Entwicklungsgebiete vorgenommen werden. Aus diesem Grund legt die «ZPP Zentrum Gümligen Ost» folgende Bandbreiten für Parkplätze fest:

- pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze (Gebiet nach Art. 18a BauG, Minimum der Bandbreite gem. Art. 52 BauV)
- für übrige Nutzungen orientiert sich die Parkplatzzahl am Mittelwert der Bandbreite gem. Art. 52 BauV.

Darüber hinaus verlangt die ZPP mit Baugesuchen ein Mobilitätskonzept, welches die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung aufzeigt. Zudem ist darin aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen möglichst umweltschonend und verträglich mit dem näheren Umfeld organisiert wird. Zusammen mit Verbesserungsmassnahmen im öffentlichen Verkehr wird damit eine Überlastung des Netzes vermieden und für die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht eine Verbesserung erzielt. Anzumerken ist, dass sich die Gesamtsituation mit Vorlage der aktuellen ZPP und UeO im Vergleich zur Vorlage von 2020 dahingehend verbessert hat, dass einerseits das Entwicklungsgebiet Schürmatte verkleinert wurde und sich andererseits die Entwicklungshorizonte sowohl was das Zentrum Gümligen als auch die Schürmatt betrifft über längere Zeiträume erstrecken werden als noch von vier Jahren angenommen wurde. Beide Faktoren wirken sich positiv auf die Verkehrserzeugung bzw. Netzkapazitäten aus.

2.4 Quartiertransformation

Die Areale innerhalb des UeO-Perimeters, wie auch des ZPP- und Masterplan-Perimeters, sind bereits heute bebaut oder genutzt. Deshalb kommt, angesichts der Grösse des Planungsgebietes und der Vielzahl an Parzellen und GrundeigentümerInnen, die Besonderheit hinzu, dass eine schrittweise Entwicklung der einzelnen Parzellen über einen langen Zeitraum hinweg zu ermöglichen ist. Es werden Zwischenzustände entstehen, und es ist dabei von besonderer Bedeutung, dass bereits mit ersten Bauvorhaben hohe Qualitäten für das Quartier realisiert werden. Die grösste Herausforderung besteht dabei in der Gestaltung der Aussenräume und der Koordination der Erschliessung und Parkierung. Die UeO ist deshalb in ihren Vorschriften und im Plan auf diese Besonderheit ausgelegt.

3 Planungsvorlage

3.1 Perimeter

Die UeO erstreckt sich über den in der ZPP «Zentrum Gümligen Ost» definierten Sektoren 2 «Lischenmoos».

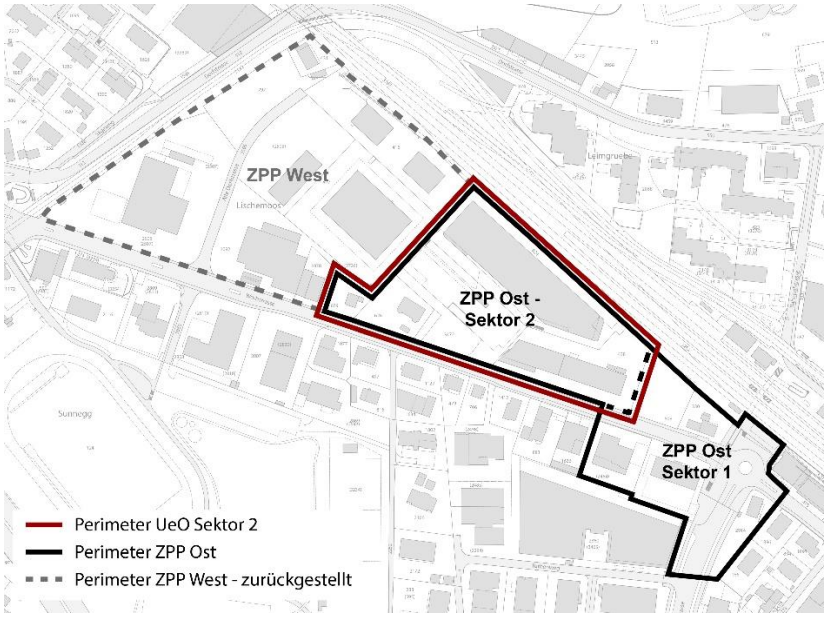


Abbildung 6: Sektoren ZPP Westliches Zentrum Gümligen

3.2 Inhalte von Überbauungsordnung und Überbauungsplan

Die UeO «Westliches Zentrum Gümligen – Lischenmoos Sektor 2» besteht aus einem Überbauungsplan (UeP) und Überbauungsvorschriften. Soweit die UeO nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Muri bei Bern. Ergänzend dient der vorliegende Bericht zur Erläuterung. Wie einleitend dargelegt, bildet der Masterplan die Basis der UeO (siehe Kapitel 2).

Im Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich geregelt (Art. 6 UeV):
- 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

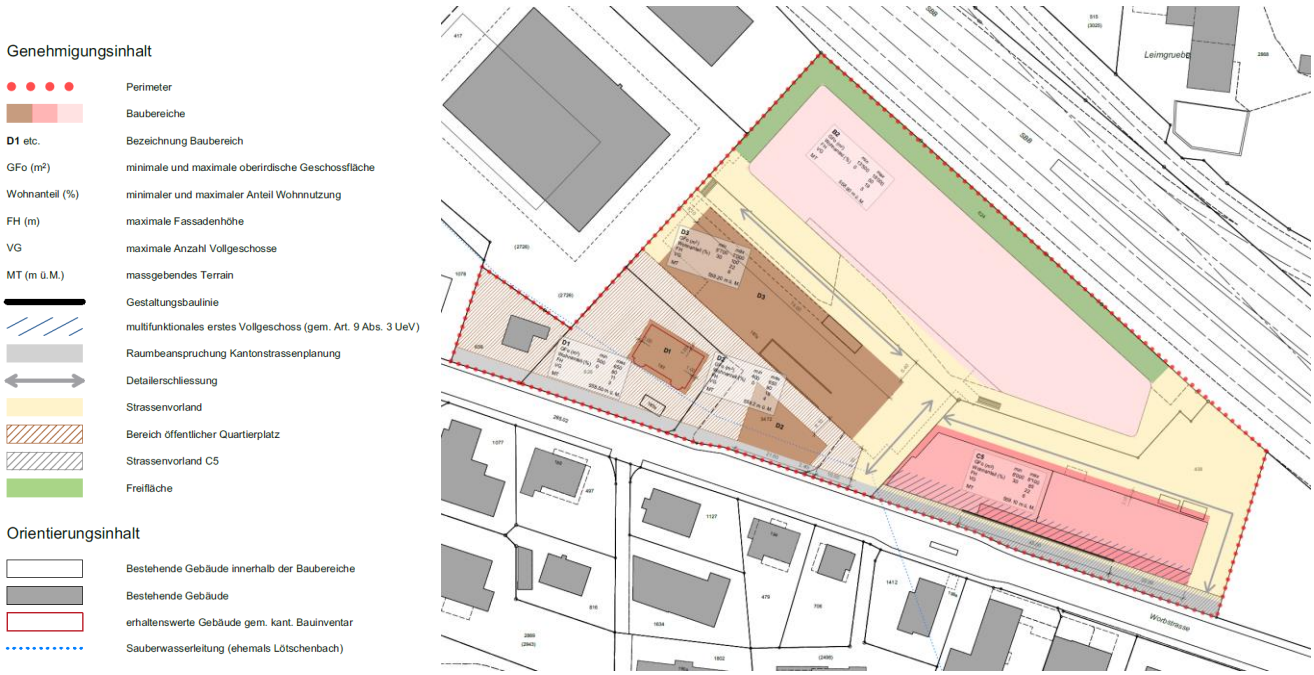


Abbildung 7: Überbauungsplan

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln ergänzend zum Überbauungsplan (UeP) folgende Inhalte in 25 Artikeln:

Art. 1: Bestandteile
Art. 2: Planungszweck
Art. 3: Städtebauliche Leitidee
Art. 4: Wirkungsbereich
Art. 5: Verhältnis zur Grundordnung
Art. 6: Inhalte des Überbauungsplans
Art. 7: Art der Nutzung
Art. 8: Mass der Nutzung
Art. 9: Baubereiche
Art. 10: Höhen
Art. 11: Bestehende Hauptgebäude
Art. 12: Gestaltung
Art. 13: Erschliessung
Art. 14: Parkierung
Art. 15: Strassenvorland
Art. 16: Aussenräume
Art. 17: Lärm
Art. 18: Energie
Art. 19: Klima
Art. 20: Regenwasser
Art. 21: Störfallvorsorge
Art. 22: Ver- und Entsorgung
Art. 23: Etappierung
Art. 24: Vertragliche Sicherstellung
Art. 25: Inkrafttreten

3.3 Gestaltung

Der Gestaltung von Gebäuden, Erschliessung, Aussenraum und Infrastruktureinrichtungen wird bei der Entwicklung besondere Beachtung geschenkt. Art. 12 der UeV legt dazu die Vorschriften fest. Gemäss Abs. 1 ist mit einzelnen Bauvorhaben – insbesondere mit den jeweiligen Volumen und Gebäudeorientierungen – eine besonders gute Gesamtwirkung von Bebauung, Aussenraum und Erschliessung sicherzustellen. Zudem sind in bestimmten Bereichen Gestaltungsbaulinien vorgesehen.

Geht ein Bauvorhaben nicht aus einem Projektwettbewerb oder einem nach anerkannten Regeln durchgeführten wettbewerbsähnlichen Verfahren hervor, muss dieses dem Gestaltungsausschuss der Gemeinde Muri bei Bern zur Begutachtung vorgelegt werden (Abs. 12).

3.4 Art und Mass der Nutzung

3.4.1 Baubereiche

Der UeP bezeichnet 5 Baubereiche, in denen Gebäude, Anbauten, Kleinbauten sowie Einstellhallen zulässig sind. Innerhalb dieser Baubereiche ist die Länge und Breite der Hochbauten frei und zur Parzellengrenze (innerhalb des Perimeters) kein Mindestabstand einzuhalten. Die Details zu den Baubereichen sind in Art. 9 der UeV geregelt und auf dem UeP im jeweiligen Baubereich vermerkt. Dort werden folgende Themen verbindlich festgelegt:

- minimale und maximale oberirdische Geschossfläche (GFo in m²)
- minimaler und maximaler Wohnanteil
- maximale Fassadenhöhe (FH)
- maximale Anzahl Vollgeschosse (VG)
- massgebendes Terrain (MT)

3.4.2 Art der Nutzung

Grundsätzlich wird in den UeV wie auch in der ZPP eine gemischte Nutzung aus Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsnutzung festgelegt, das heisst, Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe sind zugelassen.

Der minimale und der maximale Wohnanteil werden für jeden Baubereich im UeP festgelegt. Das Spektrum bewegt sich je nach Lage der Baubereiche von keinen Vorgaben zum minimalen Wohnanteil (bspw. entlang der SBB-Linie) bis hin zu einem maximal Wohnanteil von 100%.

3.4.3 Mass der Nutzung

Geschossflächen und Höhen
Für jeden Baubereich werden im UeP die minimale und die maximale Geschossfläche, die maximale Fassadenhöhe und die maximale Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Die Festlegung dieser Masszahlen basiert auf dem Masterplan. Für jeden Baubereich wurden so individuelle Masszahlen definiert, die eine städtebauliche Entwicklung im Sinn der übergeordneten Leitidee ermöglichen und sicherstellen sollen.

In Summe liegen die minimale und die maximal mögliche Geschossfläche im Rahmen der ZPP-Vorschriften für den Sektoren 2 «Lischenmoos».

Die Höhenvorgaben bewegen sich je nach Lage zwischen 3 und 6 Vollgeschossen bzw. 11 und 22 m Fassadenhöhe. Über diese Höhenvorgaben hinaus sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Darüber hinaus definiert die UeO Bereiche, in denen das erste Vollgeschoss als so genanntes «multifunktionales Vollgeschoss» mit mindestens 5 m lichter Höhe ausgeführt werden muss. Ziel ist, eine grösstmögliche Nutzungsflexibilität für künftige oder veränderte Nutzungen bzw. Mischnutzungsformen zu gewährleisten.

Abbildung 8: Illustrationen Nutzungsflexibilität, flexible multifunktionale Erdgeschosse, Testplanungsbeitrag (Quelle: Testplanungsbeitrag Team VDW)

3.5 Erhaltenswertes Gebäude

Bereits im Rahmen der Testplanung und der darauffolgenden Masterplanung wurde der Umgang mit der historischen Bausubstanz beurteilt. Grundsätzlich wurde im kommunalen Richtplan für das Gebiet das Ziel festgelegt, Ensembles im Unterschied zu dispersen Einzelobjekten und die Abstimmung von Siedlungserneuerung und Verdichtung mit der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Bausubstanz besonders zu berücksichtigen.

Im Perimeter der UeO sich ein Objekt (Worbstrasse 183), welches im Kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude enthalten ist. Dieses Gebäude ist auch aus kommunaler Sicht erhaltenswert. Es soll dementsprechend erhalten und die Entwicklung des Baubereichs D integriert werden. Dabei ist eine gute Wirkung zusammen mit der geplanten Realisierung des umliegenden Quartierplatzes und den benachbarten Baubereichen sicherzustellen.

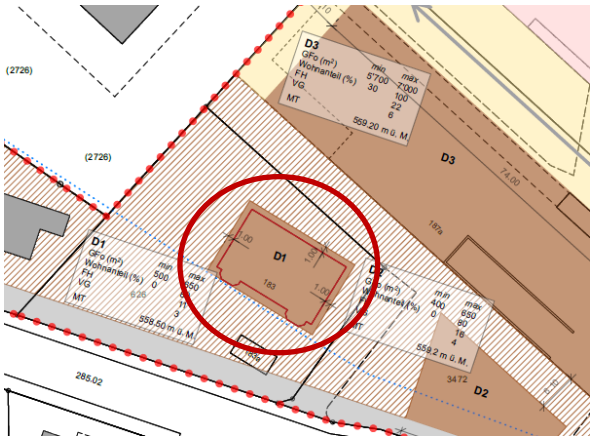


Abbildung 9: Erhaltenswertes Gebäude gem. kant. Bauinventar (Worbstr. 183)

3.6 Freiraum

Das Entwicklungsgebiet muss auch hinsichtlich Freiraumversorgung einem Selbstversorgungsanspruch genügen. Mit der baulichen Entwicklung sind deshalb auch attraktive Aussenräume zu realisieren. Freiräume, ruhige Aufenthaltsräume und Spielflächen innerhalb der einzelnen Baubereiche wie auch ein neuer öffentliche Platz (siehe Kapitel 2.2) sollen für ein attraktives und der Bebauungsdichte entsprechendes Freiraumangebot für Beschäftigte, Bewohnerinnen und Bewohner sorgen.

Die Nutzung, Ausstattung und Gestaltung der Aussenräume müssen dabei mit den Nutzungen der angrenzenden Gebäude abgestimmt sein.

Eine Befreiung von der Erstellungspflicht von grösseren Spielflächen (gem. Art. 46 BauV) ist gestützt auf einen Infrastrukturvertrag möglich. 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. Eine Befreiung von der Erstellungspflicht von Kinderspielplätzen ist hingegen nicht möglich.

3.7 Baumreihe

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP sind im rechtskräftigen Zonenplan Baumreihen gem. Art 70.3 Baureglement vorhanden (Anhang VI, Bezeichnung A2). Im Sinne des Zielbildes des Masterplans wird diese Festlegung entlang des gesamten Verlaufs der Worbstrasse innerhalb des Perimeters erweitert. Die Signatur im Zonenplan hat einen symbolischen Charakter und legt keine Baumstandorte fest. Die ZPP Vorschriften, wie auch die Vorschriften der UeO definieren dazu die konkrete Ausgestaltung. Demzufolge hat entlang der Worbstrasse eine Abstimmung der Nutzung und Gestaltung des Strassenvorlandes mit der Kantonsstrassenplanung zu erfolgen und es ist je angefangene zehn Meter Länge mindestens ein Alleebaum (standortgerechte, vorwiegend heimische Art) zu pflanzen. Die Baumabstände haben abgestimmt auf die umliegenden Nutzungen zwischen 6 und 12m zu betragen. Zudem ist eine optimale Entwicklung der Bäume insbesondere im Hinblick auf Baumgrubensubstrat und -aufbau sowie Regenwasseraufnahme und -speicherung sicherzustellen.

3.8 Erschliessung und Parkierung

3.8.1 Basis- und Detailerschliessung

Art. 13 der UeV regelt die Erschliessung im Perimeter. Die Basiserschliessung erfolgt über die kantonale Worbstrasse. Die Führung der Detailerschliessung ist im UeP bezeichnet. Langfristiges Ziel ist es, an den beiden Zufahrten von der Kantonsstrasse sowohl Ein- als auch Ausfahren zu können. Die Machbarkeit dieses Zielzustandes wurde im Rahmen der Erarbeitung der UeO abgeklärt und es wurde festgestellt, dass beim aktuellen Ausbau der Worbstrasse beim östlichen Anschluss weiterhin nur die Ausfahrt, beim westlichen Anschluss hingegen die Einfahrt für alle Fahrzeugtypen und die Ausfahrt für PW möglich ist (siehe Beilage 3). Bis zum Ausbau der Worbstrasse soll deshalb dieser Zustand angestrebt werden und nach Ausbau der langfristiges Zielzustand sowohl mit Ein- als auch Ausfahren (zumindest für PW) an beiden Anschlüssen.

Abbildung 10: Übersicht Erschliessung

Bei der Entwicklung soll eine gute Durchlässigkeit für den Fussverkehr sichergestellt werden. Dazu schreibt die UeV vor, dass alle Fusswegverbindungen mit den angrenzenden Parzellen und dem übergeordneten Strassenraum abzustimmen sind.

Für die Worbstrasse existiert ein kant. Strassenplan. Dieser wird nach Rücksprache mit dem kant. Tiefbaumamt (OIK II) nicht aufgehoben. Im Rahmen der weiterführenden Planungen kann dieser bei Bedarf aufgehoben und bspw. durch eine Überbauungsordnung oder einen neuen Strassenplan (bspw. auf Basis eines Wettbewerbsergebnisses) ersetzt werden.

3.8.2 Strassenvorland

Artikel 15 regelt den Umgang mit dem Strassenvorland. Das Strassenvorland ist zudem im UeP bezeichnet. 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.

Die Gestaltung des Strassenvorlandes ist gem. Art 15 Abs. 2 mit den einzelnen Baubereichen, insbesondere den Erdgeschossnutzungen sowie in den unterschiedlichen Etappen funktional und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Entlang der Worbstrasse hat gem. Art 15 Abs. 3 eine Abstimmung der Nutzung und Gestaltung des Strassenvorlandes mit der Kantonsstrassenplanung zu erfolgen (siehe auch Kapitel 2.3.1).

3.8.3 Passerelle

In der Testplanung kam die Idee einer Passerelle zur direkten Verbindung des Lischenmoos-Areals, der Perrons und des nördlichen Bahnhofbereichs auf. Im Zuge der Erarbeitung der «ZPP Zentrum Gümligen Ost» und der vorliegenden UeO, wurde die Machbarkeit dieser Passerelle grob überprüft. Um sowohl die SBB Fahrleitungen als auch die bestehende 132 kV Übertragungsleitung zu überragen, müsste die neue Fussgängerüberführung rund 27m hoch sein, was bestehende und auch geplante Gebäude überragen würde. Dies hätte sowohl auf das Ortsbild als auch auf die Kosten für eine Realisierung unverhältnismässige Auswirkungen. Aus diesem Grund wird die Idee der Passerelle nicht weiterverfolgt.

3.8.4 Parkierung

Die Rahmenbedingungen zur Parkierung sind auf Stufe ZPP wie folgt festgelegt:

[6a] Beabsichtigt wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, in dem der Langsamverkehr Vorrang hat.

[6b] Die Haupterschliessung erfolgt ab der Worbstrasse.

[6c] Der ruhende Verkehr ist vorwiegend in unterirdischen Sammelanlagen unterzubringen. Oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze sind zulässig.

[6d] Bei der Zone mit Planungspflicht «Zentrum Gümligen Ost» handelt es sich um ein Gebiet nach Art. 18 BauG. Die zulässigen Bandbreiten für Parkplätze werden wie folgt festgelegt:

- Pro Wohnung sind maximal 0.5 Abstellplätze bewilligungsfähig (Maximum gem. Art. 52 BauV).
- Für übrige Nutzungen orientiert sich die Parkplatzzahl am Mittelwert der Bandbreite gem. Art. 52 BauV.

[6e] Die Baubewilligungsbehörde verlangt mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept. 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 und verträglich mit dem näheren Umfeld organisiert wird.

[6f] Bei Neubauten sind innerhalb des Gebäudes oder in der Nähe der Hauseingänge gedeckte Fahrradabstellplätze zu erstellen.

Über diese Bestimmungen hinaus definiert die UeO Vorgaben zur Anordnung unterirdischer Einstellhallen. So sind diese über mehrere Baubereiche möglichst zusammenzufassen, es ist nur eine Ein- und Ausfahrt pro Baubereiche zulässig und diese haben nach aussen zurückhaltend in Erscheinung zu treten. Zudem sollen die Abstellanlagen so konzipiert werden, dass eine Mehrfachnutzung und Carsharing möglich ist sowie Lademöglichkeiten für Gerätschaften der Elektromobilität (wie z.B. Fahrräder oder Autos) sicherzustellen sind.

3.9 Lärm

An den Planungsperimeter grenzt im Nordosten die Bahnlinie der SBB und im Süden die kantonale Worbstrasse. Zusätzlich liegt das Gebiet im Einflussbereich der Autobahn A6 und ist somit verschiedenen Lärmimmissionen ausgesetzt. Bereits im Rahmen der Testplanung wurde auf Basis der Ergebnisse des zweiten Workshops eine Lärmstudie für erste konkrete Abklärungen erstellt (siehe Beilage 4: Beurteilung der Lärmsituation). Der Masterplan formuliert dazu folgendes Zwischenfazit:

- Im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten auf der Worb- und der Moosstrasse sind tiefere Geschwindigkeitsniveaus zu prüfen und Lösungen für einen stetigen Verkehrsfluss zu suchen.
- Der Lärmsituation muss mit einem gemischten Nutzungskonzept begegnet werden. An den Fassaden zur Worbstrasse und zur Bahnlinie können keine lärmempfindlichen Räume von Wohnnutzungen angeordnet werden; gewerbliche Nutzungen sind an diesen Orten vorzuziehen. Lärmempfindliche Räume in Wohnungen sind lärmabgewandt/-abgeschirmt möglich.

- Entlang der Bahnlinie sind geschlossene, strukturierte (nicht glatte) Fassaden zu prüfen. Allenfalls sind auch bauliche Lärmschutzmassnahmen zur Bahnlinie denkbar (mit den SBB abzustimmen).
- Das Gebiet benötigt attraktive Aussen-/Freiräume und (öffentliche) Plätze. Bei deren Planung und Gestaltung ist insbesondere auch ein Fokus auf die akustische Qualität (Ruhe oder angenehme Geräusche) zu legen.
- Innenhofsituationen haben das Potenzial für ruhige Fassaden (Fenster) und Aussenräume. Das Eindringen von Lärm durch (kleine) Durchgänge zwischen Gebäuden und harte, glatte Fassaden ist nach Möglichkeit zur vermeiden.

Grundsätzlich wird in den UeV die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV) festgelegt. Gemäss Definition handelt es sich hierbei um Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen), in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Da das Gebiet bereits überbaut und erschlossen ist, gelten die massgebenden Immissionsgrenzwerte. Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind die Belastungsgrenzwerte für die umzusetzende Lärmempfindlichkeitsstufe III wie folgt festgelegt:

	Tag	**Nacht**
Bahnlärm	65 dB	55 dB
Strassenlärm	65 dB	55 dB

Zudem sollen die Längsbauten entlang der Bahnlinie und der Worbstrasse eine abschirmende Wirkung haben.

3.10 Störfallvorsorge

Der Koordinationsbereich (KoBe) der SBB-Linie, welcher der Störfallvorsorge unterliegt, überlagert einen Teil des Entwicklungsgebiets. Bereits auf Stufe der ZPP wurden eine Triage der Risikorelevanz und dabei die Berechnungen der Referenzwerte durchgeführt. Die Referenzwerte sind in allen unten dargestellten Scannerzellen überschritten.

Abbildung 11: Konsultationsbereich (blau) und Scannerzellen (rot) Störfallvorsorge SBB-Linie

Das Risiko wird auf Stufe ZPP jedoch als tragbar beurteilt, da bereits heute eine hohe Raumnutzerdichte durch Arbeitsnutzungen besteht (z.B. im Gebäude der Credit Suisse auf der Parzelle Nr. 624). Des Weiteren werden auf Stufe der ZPP Vorschriften zu weiteren Prüfschritten und zur Planung von Massnahmen festgelegt. In Art. 21 der UeV wird das Thema Störfallvorsorge aufgegriffen. Abs. 2 definiert folgende Massnahmen für

Bauvorhaben, die innerhalb des Konsultationsbereichs der Störfallvorsorge realisiert werden sollen:

- 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.
- 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.

Abbildung 12: Kombination Störfallvorsorge und Lärmschutz

Abbildung 13: Kein Fluchtweg bahnseitig

Abbildung 14: Keine grossen Fassadenöffnungen bahnseitig

(Quelle Abbildungen: Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern)

Im Baubereich D sind empfindliche Nutzungen geplant. Gemäss Definition für die Störfallvorsorge handelt es sich dabei um Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime oder Spitäler. Diese sollten grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden. Der Baubereich D unterteilt sich in drei Teilbereiche. Der Baubereich D3 liegt im Konsultationsbereich der Störfallvorsorge. Art 21 Abs. 1 der UeV definiert, dass innerhalb des Konsultationsbereichs der Störfallvorsorge entlang der Bahngleise in der ersten Bautiefe keine empfindlichen Nutzungen zulässig sind. Empfindliche Nutzungen hinter der ersten Bautiefe innerhalb des Konsultationsbereichs (was auf den Baubereich D3 zutreffen würde) sind möglich, wenn dies mit einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen wird.

Abbildung 15: Baubereiche D und Konsultationsbereich (KoBe) für Störfallvorsorge (blau Linie/Fläche)

3.11 Energie

Die Gemeinde Muri bei Bern als Energiestadt bei der Entwicklung vorbildliche Umweltstandards an. Die Rahmenbedingungen zum Thema Energie sind auf Stufe ZPP wie folgt festgelegt:

7a Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 20 Prozent unterschreiten. Wird ein Baugesuch für zwei oder mehrere Gebäude gleichzeitig eingereicht, ist der Grenzwert gesamthaft zu erfüllen.

7b Alle Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

7c Wenn die Voraussetzungen von Absatz 7b gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

Zudem sieht die ZPP einen Nutzungsbonus vor (Erhöhung der max. zulässigen Geschossfläche), wenn der kantonal vorgegebene Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz weiter unterschritten wird.

3.12 Klimaanpassung und Biodiversität

Themen zur Klimaanpassung und zur Biodiversität werden bereits auf Stufe der ZPP wie folgt geregelt:

10a Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie einen positiven Beitrag an die Biodiversität und das lokale Klima leisten.

10b Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind angemessene Vorkehrungen zu treffen, um eine Überhitzung der Gebäude und Umgebung zu verhindern (Materialisierung, Farbgebung, Verschattung, Kühlung).

10c Je volle oder angefangene 500 m² Parzellenfläche ist mindestens ein grosskroniger, standortgerechter Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

3.13 Ver- und Entsorgung

Artikel 22 der UeV regelt die Themen der Ver- und Entsorgung. Für die Abholung der privaten und gewerblichen Abfälle durch den öffentlichen Sammeldienst ist für jeden Baubereich, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, die exakte Lage eines zentralen Bereitstellungsortes festzulegen. Dieser Bereitstellungsort ist an der Basis- oder Detailerschliessung anzuordnen und muss ohne Wendemanöver angefahren werden können.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung soll über die Basis- oder Detailerschliessungsstrassen erfolgen. Die Baubewilligungsbehörde verlangt mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept. Grundsätzlich soll das Meteorwasser vor Ort zur Versickerung oder zur Verdunstung gebracht werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen, wenn eine wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit vorliegt, kann das Meteorwasser über eine Retention in eine öffentliche Sauberwasserleitung eingeleitet werden. Dies wäre Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

4 Raumplanerische Interessenabwägung

4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Das Räumliche Leitbild sieht bereits Massnahmen zur Innenentwicklung und Verdichtung vor, und auch der darauf aufbauende kommunale Richtplan verfolgt als oberstes Ziel eine konsequente Siedlungsverdichtung nach innen. Demnach könnten 71% der geplanten Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft der Gemeinde Muri bei Bern in bestehenden Bauzonen aufgenommen werden. Durch Umstrukturierungen in Zentrumslagen, wozu auch die vorliegende Planung im Zentrum Gümligen zählt, sollen ca. 39% dieses Wachstums aufgenommen werden.

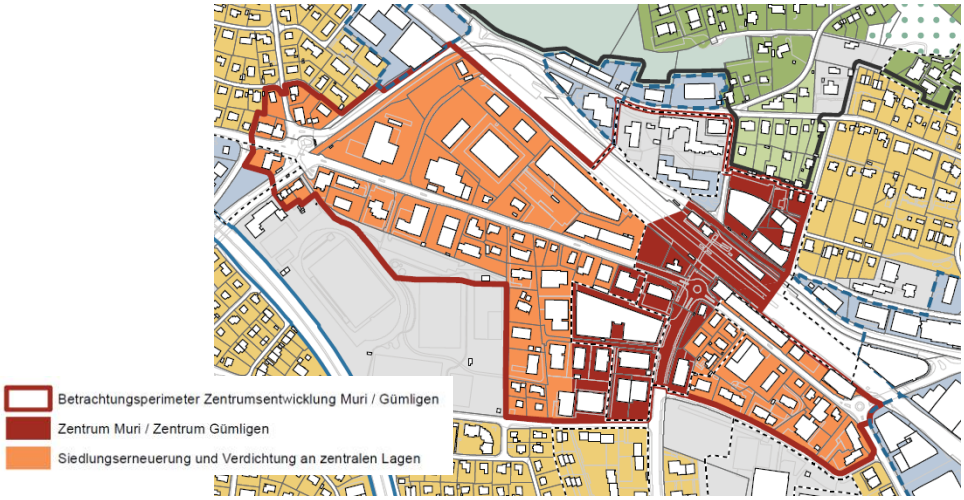


Abbildung 16: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlungsentwicklung

Im Räumlichen Leitbild wird das Zentrum von Gümligen zum urbanen Hauptzentrum der Gemeinde erklärt. Das wichtigste Potenzial zur attraktiven Entwicklung des Zentrums liegt in der Umstrukturierung des Lischenmoos-Areals dar. Insgesamt wird eine Aufwertung des gesamten Zentrums verfolgt. Ziel ist, sowohl quantitativ als auch qualitativ einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Muri bei Bern zu leisten.

Aufbauen auf diesen Grundlagen gilt es nun, für die Umnutzung der Areale, die Gebäudeerneuerungen, die damit einhergehende Verdichtung und Nutzungsdurchmischung sowie für die Aufwertung der Aussenräume und die Strassenraumgestaltung mittels ZPP und UeO die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung zu schaffen.

Mit dem Hauptziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren, wird das Gebiet Lischenmoos auch im kantonalen Richtplan (Massnahme A_08) angeführt. Aus kantonaler Sicht handelt es sich hier um ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen. Mit gezielten Umstrukturierungen, Verdichtungen und Siedlungserweiterungen an zentralen, gut erschlossenen Lagen sollen hier prioritäre Entwicklungsgebiete aus kantonaler Sicht für das Wohnen gefördert werden.

4.2 Schutz des Ortsbildes

Generell ist festzuhalten, dass bereits im Rahmen der Testplanung beim Entscheid für die städtebauliche Leitidee der angemessene, ortsverträgliche Massstab eine zentrale Rolle spielte. Das künftige Zentrum Gümligen soll ein durch ortsbezogene Urbanität mit einer ortsverträglichen Massstäblichkeit geprägtes Zentrum darstellen. Die UeO setzt diese städtebaulichen Massstäbe mit den festgelegten Vorschriften, insbesondere dem Mass der Nutzung und den spezifischen Baubereichen, planungsrechtlich um.

Wie in Kapitel 3.5 dargelegt, soll das Objekt Worbstrasse 183, welches im Kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude enthalten ist und auch aus kommunaler Sicht erhaltenswert ist, erhalten und in die Entwicklung des Baubereichs D integriert werden. Dabei ist eine gute Wirkung zusammen mit der geplanten Realisierung des umliegenden Quartierplatzes und den benachbarten Baubereichen sicherzustellen. Mit dem Erhalt bzw. einer Renovierung und Umnutzung dieses ortsbildprägenden Gebäudes kann zusammen mit dem geplanten Quartierplatz ein attraktiver Ort in der Mitte des Entwicklungsgebiets geschaffen werden.

4.3 Mobilität

Die zentrale und sehr gut erschlossene Lage des Entwicklungsgebiets war, neben den grossen vorhandenen baulichen Potenzialen, Anstoss für die vorliegende Planung. So besteht mit der Worbstrasse ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz des MIV. Aus Sicht des Fuss- und Veloverkehrs ist die zentrale Lage im Ort sehr begünstigt; sie ermöglicht kurze Wege. Das Gebiet ist ausserdem sowohl an das örtliche Busnetz als auch an das S-Bahn-Netz sehr gut angebunden.

Abbildung 17: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr, öffentlicher Verkehr

Durch die sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr birgt die Entwicklung grosses Potenzial, um den Modal Split der Gemeinde (d.h. die Anteile der verschiedenen Verkehrsmittel) hin zu diesen emissionsarmen und flächeneffizienten Verkehrsmitteln zu verschieben.

Um die Fahrtenerzeugung der Entwicklung zu minimieren, wurde folglich auch die Anzahl Parkplätze pro Wohnung auf maximal 0.5 Abstellplätze festgelegt und für übrige Nutzungen eine Orientierung am Mittelwert der Bandbreite gem. Art. 52 BauV vorgegeben (siehe Kapitel 3.8.4). Mit diesen Festsetzungen lässt sich, im Vergleich zu höheren Parkplatzvorgaben, eine Fahrtenreduktion erzielen. Generell wird gem. ZPP ein autoarmes Quartier, in dem der Langsamverkehr Vorrang hat, beabsichtigt.

Zudem wird gem. ZPP zusammen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept verlangt. 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 und verträglich mit dem näheren Umfeld organisiert wird.

4.4 Freiraum und Klima

Die geplante baulichen Entwicklung bietet auch ein grosses Potenzial zur Steigerung der Aussenraumqualitäten. Die Entwicklung von Bebauung, Strassenraum und Freiräumen wurde sowohl in den Vorstudien als auch in den Vorschriften konsequent abgestimmt. Gem. Art. 12 Abs. 1 der UeV ist mit den einzelnen Bauvorhaben, insbesondere den jeweiligen Volumen und Gebäudeorientierungen, eine besonders gute Gesamtwirkung von Bebauung (Haupt- und Kleinbauten), Aussenraum und Erschliessung sicherzustellen.

Ferner definiert Art. 16 Vorgaben zu den Aussenräumen wie zu Freiflächen und Versickerung, dem Quartierplatz in Baubereich D, dass bestehende Bäume möglichst zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren sind, zu Aufenthaltsbereiche im Aussenraum oder zur Befreiung von der Erstellungspflicht von grösseren Spielflächen gestützt auf einen Infrastrukturvertrag.

Zum Thema Klima werden bereits auf Stufe der ZPP Vorgaben definiert wonach die Umgebung von Bauten und Anlagen so zu gestalten ist, dass sie einen positiven Beitrag an die Biodiversität und das lokale Klima leisten. Zudem sind Vorkehrungen gegen die Überhitzung zu treffen und auch die Pflanzung von grosskronigen, standortgerechten Bäumen ist geregelt.

4.5 Lärm

Die UeO regelt in ihren Vorschriften zum Thema Lärm die grundsätzliche Lärmempfindlichkeitsstufe III (Mischzonen in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind) und als bauliche Massnahme eine geschlossene Bauweise entlang der Bahnlinie. Diese wirken auf Stufe der UeO als grobe Rahmenbedingungen und grundlegender Schutz vor Lärm.

Darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, konkrete Massnahmen mit den jeweiligen Bauvorhaben zu definieren und im Baubewilligungsverfahren abschliessend zu prüfen. Mögliche Massnahmen sind (wie in Kapitel 3.9 dargelegt) beispielsweise die gezielte Verteilung der Nutzungen, die spezifische Anordnung von lärmempfindlichen Räumen, strukturierte (nicht glatte) Fassaden oder das Schaffen von ruhigen Innenhofsituationen. Im Hinblick auf die Minderung des Lärms an der Quelle sind ein baulicher Lärmschutz entlang der Bahn oder auch tiefere Geschwindigkeiten an der Worbstrasse zu prüfen.

4.6 Störfallvorsorge

Mit den festgelegten Massnahmen in Art. 21 Abs. 2 der UeV für Bauvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs wird das Ausmass der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung minimiert. Die konkreten Massnahmen sind im Baugesuch zu definieren und die Tragbarkeit des Risikos ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend zu prüfen. Gemäss Planungshilfe des ARE (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, 2013) ist zudem in jedem Fall eine Zusammenarbeit der Projektierenden mit der SBB zu empfehlen.

4.7 SBB-Fahrleitungsanlage und Übertragungsleitung

Auf Stufe der ZPP wurde das Thema Schutz vor nichtionisierender Strahlung bereits behandelt. Im Perimeter der UeO sind keine Anlagegrenzwerte einzuhalten, da es sich um eine bestehende Bauzone und eine Umzonung handelt. Es sind lediglich die Abstände gemäss Anhang 8 Leitungsverordnung (LEV) massgebend, und es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Abstände gemäss LEV überall eingehalten werden können.

5 Planerlassverfahren

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Mit Beschluss vom 16. Oktober 2024 hat der Gemeinderat beschlossen die «Überbauungsordnung Zentrum Gümligen Ost –Sektor 2 Lischenmoos» gemeinsam mit der «ZPP Zentrum Gümligen Ost» zur öffentlichen Mitwirkung aufzulegen.

Die Mitwirkung wurde auf ePublikationen am 23. Oktober 2024 veröffentlicht sowie in den Lokalnachrichten und auf der Webseite der Gemeinde Muri bei Bern am 24. Oktober 2024 öffentlich publiziert. Während der Mitwirkungsfrist vom 23.10.2024 bis 22.11.2024 lagen die Unterlagen zur Planungsvorlage auf der Bauverwaltung, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen öffentlich auf. Sämtliche Plan- und Berichtsunterlagen waren in dieser Zeitspanne auch auf der Homepage der Gemeinde zur freien Einsicht aufgeschaltet. Am 05. November 2024 wurde der interessierten Bevölkerung ein Informationsanlass angeboten.

Insgesamt sind für die beiden Planung «ZPP Zentrum Gümligen Ost» und «Überbauungsordnung Zentrum Gümligen Ost – Sektor 2 Lischenmoos 78 Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Eingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht (Beilage 5) zusammengefasst. Die Mehrheit der Mitwirkenden finden die Bebauungsstruktur ortsüblich und angemessen, den vorgesehenen Erhalt von Gewerbenutzungen am richtigen Ort, die Vorgaben zur Gestaltung in Ordnung sowie die Massnahmen im Bereich Energie wichtig und angemessen. Jeweils knapp 50% der Mitwirkenden finden die neuen öffentlichen Räume stimmig, die Massnahmen für Klima und Biodiversität sowie den Umgang mit Verkehr und Parkplätzen begrüssenswert. In der Überbauungsordnung «Zentrum Gümligen Ost – Sektor 2 Lischenmoos» wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben einzelne Anpassungen an der Planungsvorlage vorgenommen (vgl. «Stellungnahmen Gemeinderat» in Beilage 5).

Verzeichnis der Beilagen

- Beilage 1: Bericht Testplanung, 6.12.2027
- Beilage 2: Bericht Masterplan 2022, 19.12.2022
- Beilage 3: Verkehrstechnische Überprüfung Anschlüsse Worbstrasse, 20.9.2024
- Beilage 4: Beurteilung der Lärmsituation, 7.6.2016
- Beilage 5: Mitwirkungsbericht Zentrumsentwicklung Gümligen, Zone mit Planungspflicht «Zentrum Gümligen Ost» & Überbauungsordnung «Zentrum Gümligen Ost – Sektor 2 Lischenmoos», 17.2.2025

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00