

Einwohnergemeinde Muri

Überbauungsordnung Gümligenfeld mit Zonenplanänderung

Erläuterungsbericht

Teil 1: Planung

Inhalt

Allgemeines

1.	Erläuterungen	1
2.	Planungsgrundlagen	1
3.	Ausgangslage	2
4.	Beschrieb des Planungsgebietes	2

B. Das planerische Konzept

1.	Planungsabsicht	3
2.	Planungsgrundsätze	3
3.	Nutzung	
3.1.	Nutzungsgrad	4
3.2.	Nutzungsart	4
4.	Änderung der ZPP	4
5.	Grundelemente der Planung	5
5.1	Gebäudestruktur	5
5.2	Gestaltungsprinzipien	10
5.3	Übergeordnete Grünräume, Wege und Plätze	11
5.4	Terraingestaltung	14

A. Allgemeines

1. Erläuterungen

Der Erläuterungsbericht ist Ergänzung zum Überbauungsplan und zu den Überbauungsvorschriften.

Er beinhaltet zusätzliche Informationen über planerisch und gestalterisch wichtige Elemente der Überbauung.

2. Planungsgrundlagen

Das Gümligenfeld liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) gem. Art 95 BauG1985.

In Art. 58 GBR (1994) sind die geltenden Vorschriften für die ZPP "Gümligenfeld" festgehalten:

1. Mit der Zone mit Planungspflicht "Gümligenfeld" wird eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt. Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein Ideenwettbewerb gemäss SIA-Ordnung152 durchzuführen.
2. Zulässig sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne grösseren Publikumsverkehr (insbesondere nicht zulässig sind Einkaufszentren, Freizeitanlagen und andere Nutzungen, die einen grösseren Verkehr zur Folge haben). Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind gestattet, sofern durch geeignete Massnahmen für wohngygienisch befriedigende Verhältnisse gesorgt wird. Der Zone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3. Neben dem Erfordernis hoher Gestaltungsqualität für Bauten ist es notwendig, auch die Übergangsbereiche zur Landwirtschafts- und Grünzone sehr sorgfältig innerhalb der Bauzone zu gestalten. Dem arealinternen Grün und einer möglichst geringen Bodenversiegelung ist Rechnung zu tragen. Die Gebäudehöhe muss gegen Norden abnehmen und darf dort maximal 10 m betragen.
4. Durch ein rationelles System der Ver- und Entsorgung soll die Umweltbelastung minimal gehalten werden. In der Überbauungsordnung sind Vorschriften zu erlassen über die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Beschränkung der Autoabstellplätze. Der Individualverkehr hat sich im wesentlichen auf die Autobahn auszurichten. Die Erschliessung einer späteren Gewerbenutzung auf der Südseite der N6 ist sicherzustellen; ebenso die notwendigen Rad- und Fusswegverbindungen.
5. Die Lärmschutzmassnahmen gegen die N6 haben sich den Gestaltungsgrundsätzen unterzuordnen.
6. Im Fall einer Ablehnung ist eine neue Überbauungsordnung zum Beschluss vorzulegen. Wird auch die zweite Überbauungsordnung abgelehnt, gelten die Bestimmungen der Arbeitsplatzzone A1, wobei die Gestaltungs-, Erschliessungs- und Immissionschutzgrundsätze gemäss Abs. 3 bis 5 einzuhalten sind.
7. Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

3. Ausgangslage

Im Jahre 1993 führte die Einwohnergemeinde Muri einen Ideenwettbewerb gem. SIA-Ordnung 152 durch.

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden 15 Architektur- und Planungsbüros eingeladen. Es wurden 11 Projekte eingereicht.

Der Verfasser des erstprämiierten Projektes, Walter Schweizer, Dipl. Arch. ETH/SIA, Gümligen, wurde im Juli 1994 von den Grundeigentümern mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung für das "Gümligenfeld" beauftragt.

Für den Verkehr und die Erschliessung sowie für die Umweltbelange wurde die Ingenieurunternehmung Emch & Berger Bern AG beauftragt.

4. Beschrieb des Planungsgebietes

Das Gümligenfeld ist das letzte grossflächig zusammenhängende Gebiet in der Gemeinde Muri, welches für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen ist.

Das Planungsgebiet wird einerseits von der Nationalstrasse N 6 begrenzt, andererseits grenzt es an eine Landwirtschaftszone. Charakteristisch ist die Randsituation.

Die Bauernhofgruppe in der Feldmitte wirkt räumlich markant.

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt für den privaten Verkehr über die Feldstrasse. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel wird durch eine neue Buspiste als Verlängerung der Moosstrasse und die bestehende Linie A sichergestellt. Zusätzlich führt ab Herbst 1995 eine neue Buslinie AP bis zur Verzweigung Feldstrasse / Sonnenweg.



B. Das planerische Konzept

1. Planungsabsicht

Mit der Überbauung soll eine stark verdichtete Gebäudestruktur für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entstehen, welche für zukünftige Bedürfnisse offen ist.

Trotz hoher Verdichtung und einer Realisierung durch verschiedene Bauträger darf die Überbauung keine "Baumustersammlung" werden. Bei differenzierter Gestaltung der Einzelbauten ist als oberstes Ziel eine optimale Gesamtwirkung anzustreben.

2. Planungsgrundsätze

Die Basis des Überbauungskonzeptes bilden die folgenden Grundsätze:

1. Höhenbegrenzung der Überbauung
2. Rücksichtnahme auf die bestehende Bauernhofgruppe
3. Verdichtung der Überbauung
4. Flexible Gebäudestruktur für individuelle Nutzerbedürfnisse
5. Einhalten minimaler Belichtungswinkel
6. Ineinandergreifen von Grünraum und Überbauungsstruktur
7. Einfache, direkte Erschliessung der Überbauung über die Feldstrasse
8. Etappenweise Realisierung

Diesen Grundsätzen liegt im Wettbewerbsprojekt eine streng geometrische, jedoch nicht starre Ordnung innerhalb der Baufelder zugrunde.



3. Nutzung

3.1. Nutzungsgrad

Im Planungsgebiet ist keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Ausnutzung ist innerhalb des in den Vorschriften definierten Umfangs frei. Sie kann je nach Gebäudevolumen, Geschosshöhen und Grad des Zusammenbaues stark variieren.

Das Wettbewerbsprojekt, basierend auf Gebäudebreiten von 15.00-16.00 m und unter Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhen hat die folgenden Werte für die oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) ergeben:

Baufeld/Vorbaufeld A	ca.	42 000 m2 BGF
Baufeld/Vorbaufeld B	ca.	7 000 m2 BGF
Baufeld/Vorbaufeld C	ca.	5 000 m2 BGF
Baufeld/Vorbaufeld D	ca.	12 000 m2 BGF

Total	ca.	66 000 m2 BGF
-------	-----	---------------

anrechenbare Arealfläche:	48 742 m2
---------------------------	-----------

Ausnutzungsziffer Areal:	ca. 1.35
--------------------------	----------

4. Änderung der ZPP

Der Verlauf der nördlichen und westlichen ZPP-Grenze wurde der Geometrie des Projektes angepasst. Die Gesamtfläche des Areals von 48 742 m2 wurde dabei in etwa beibehalten.

Zudem sind im neuen Perimeter enthalten:

- die Buspiste bis zur Moosstrasse
- die Wegverbindung zur Weiherstrasse
- der Bereich des Anschlusskreisels an der Feldstrasse

3.2. Nutzungsart

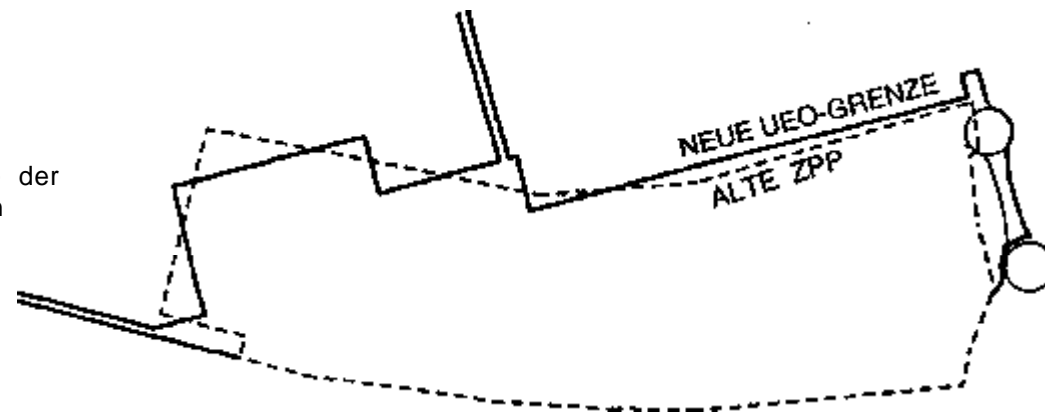
Das Gümligenfeld ist ein **Entlastungsstandort**.

Das Planungsgebiet ist prädestiniert für Nutzungen, welche zwangsläufig von der guten Verkehrslage zur Nationalstrasse profitieren. Es sind daher vorwiegend Nutzungen anzusiedeln, welche auf den Autobahnanschluss ausgerichtet sind.

Unter **Produktionsbetrieben** sind nichtindustrielle Betriebe zu verstehen. Insbesondere sind auch EDV-Betriebe, Hersteller von Software oder ähnlichen Produkten zugelassen.

Unter **Fachmärkten** sind Verkaufseinheiten zu verstehen, welche nicht Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Insbesondere sind Einkaufszentren, die ein breites, mehreren Geschäftsbereichen angehörendes Warensortiment anbieten ausgeschlossen.

Unter **reiner Büronutzung** sind Flächen reiner Administrations- oder Dienstleistungsbetriebe zu verstehen. Betriebsbedingte Büroflächen der Produktions-, Gewerbe- oder Verkaufsbetriebe zählen nicht zur reinen Büronutzung.



5. Grundelemente der Planung

Bei der Planung und Projektierung einzelner Bauvorhaben sind bestimmte Elemente zu beachten, damit die gewünschte Gesamtwirkung der Überbauung erzielt werden kann:

- Gebäudestruktur
- Gestaltungsprinzipien
- Übergeordnete Grünräume
- Grünräume
- Terrain

5.1. Gebäudestruktur

Baufeldtypen

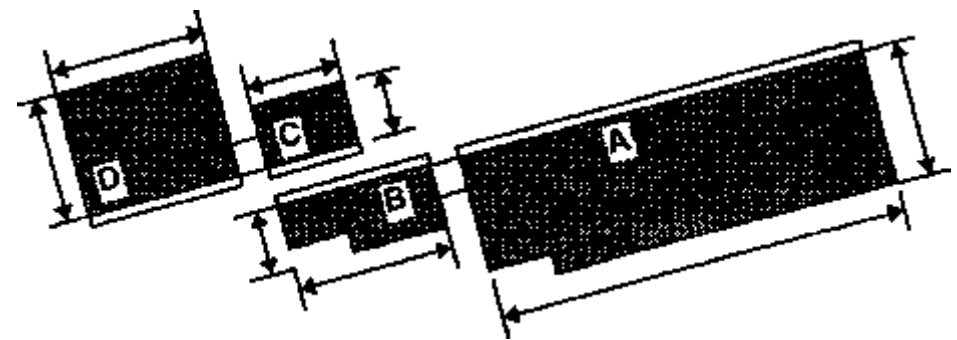
Es gibt oberirdisch drei verschiedene Baufeldtypen. Diese sind als dreidimensionale Hüllen (Länge x Breite x Höhe) definiert.

Die Baufeldhülle begrenzt das maximal ausbaubare Volumen der Überbauung.

Hauptbaufelder

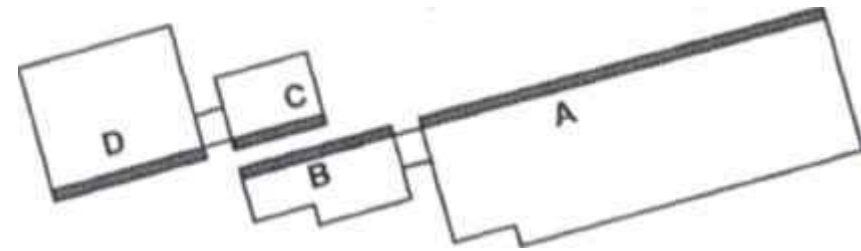
Der Überbauungsplan umfasst vier Hauptbaufelder (A - D).

Innerhalb der Hauptbaufelder können Bauten bis auf eine bestimmte Höhe errichtet werden. Hauptbaufelder reichen durchgehend ab Erdgeschoss- bis Dachkote.



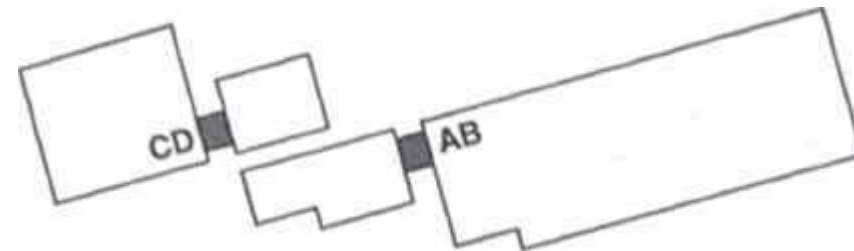
Vorbaufelder

Jedem Hauptbaufeld ist, der zentralen Erschliessungsachse zugewandt, je ein Vorbaufeld zugeordnet. Vorbaufelder umfassen den Bereich der Haupteingänge zu den Gebäuden.
 Vorbaufelder dürfen erst ab 3.00 m über der Erdgeschosskote überbaut werden. Ausgenommen sind konstruktive Abstützungen bei grösseren Vorbauten.



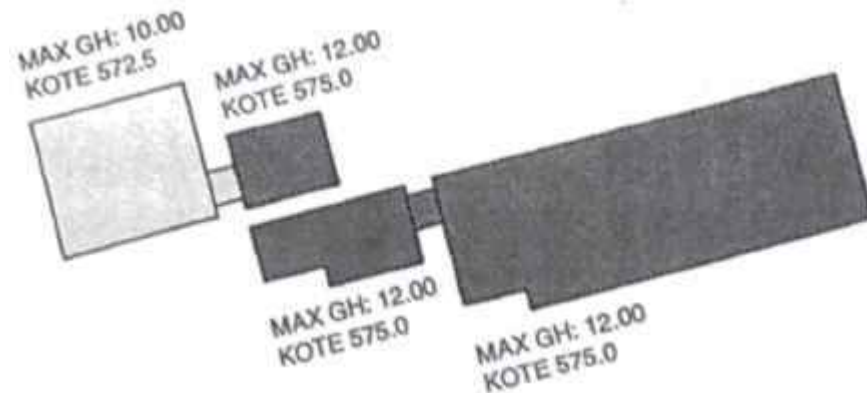
Zwischenbaufelder

Zwischenbaufelder müssen ab Erdgeschosskote bis auf eine Höhe 4.50 m i.L. von Bauten freigehalten werden. Zwischenbaufelder markieren die Durchfahrten zu den rückwärtigen Anlieferungsflächen.



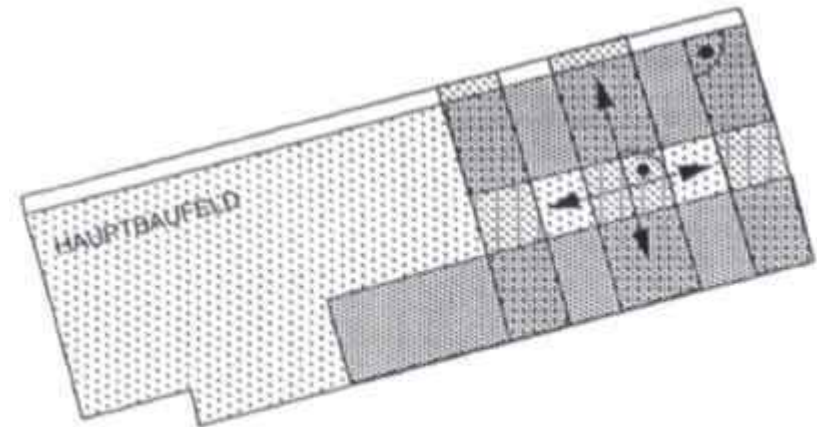
Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind folgendermassen limitiert:
 Baufelder A, B, C: 12.00 m (Kote 575.00 M.ü.M)
 Baufeld D: 10.00 m (Kote 572.50 M.ü.M.)



Gebäudestellung

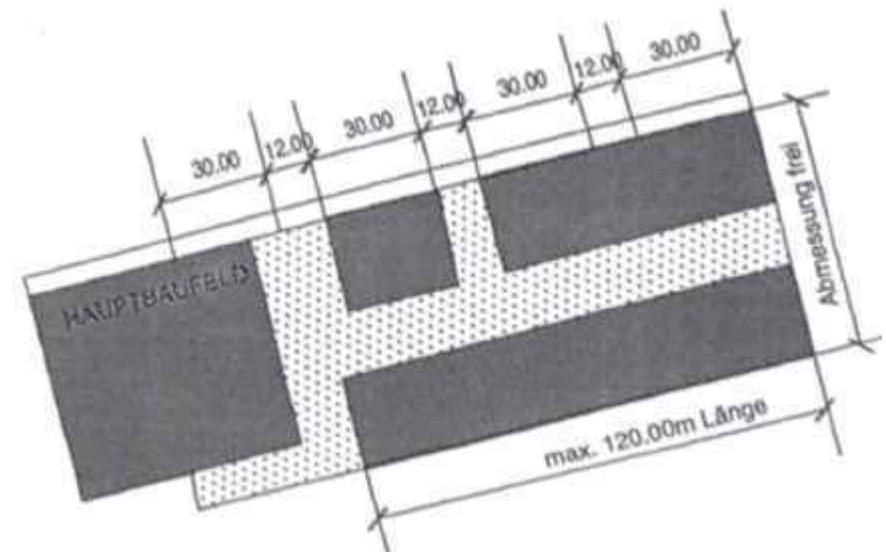
Gebäude müssen senkrecht oder parallel zur Gestaltungsbaulinie stehen.



Gebäuelänge, Gebäudebreite

Die Gebäudeabmessungen innerhalb der Baufelder sind frei. Ausnahme ist die maximal zulässige Gebäuelänge. Sie beträgt 120 Meter. Die Gestaltung der Gebäuderänder ist in Art. 12 und 13 der Ue-Vorschriften geregelt.

Für Belichtung und Belüftung der Gebäude sind die einschlägigen Vorschriften des KIGA und der GVB einzuhalten.



Gebäuderücksprünge

Zur Auflockerung der Gebäudemasse entlang der Erschliessungsstrasse und dem Gümligenfeld müssen bestimmte Gebäude- Vor-, resp. Rücksprünge eingehalten werden.

Entlang der Erschliessungsstrasse:

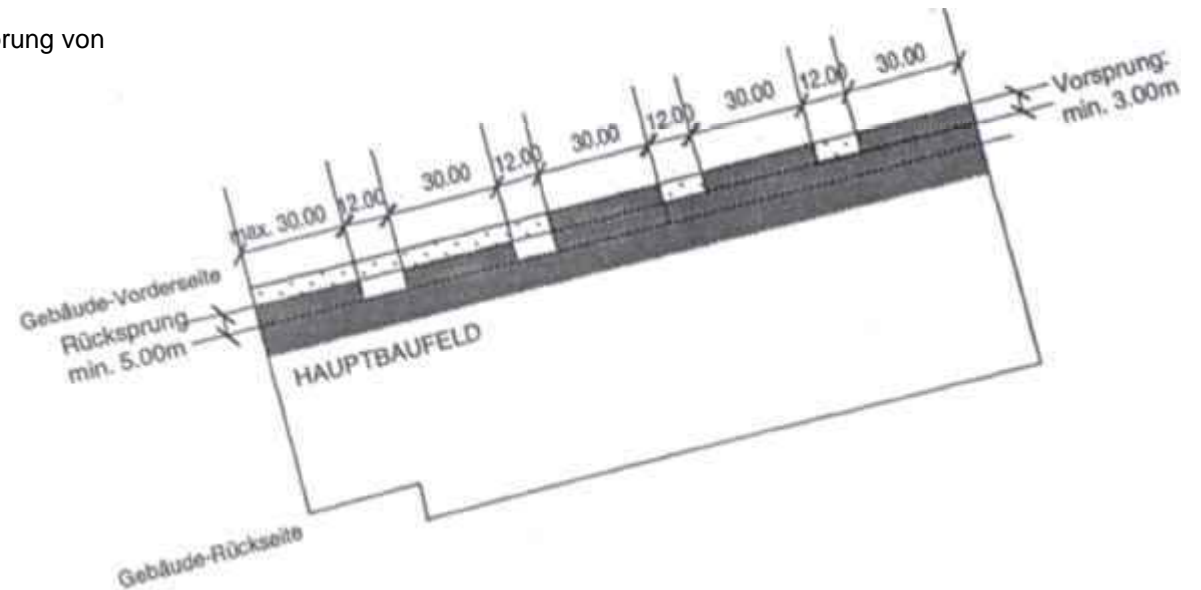
Die Gebäudefronten müssen mindestens alle 30.00 m durch Vorbauten (im Vorbaufeld) oder Rücksprünge (ins Hauptbaufeld) aufgelockert werden. Die Vorsprungtiefe beträgt min. 3.00 m, die Rücksprungtiefe min. 5.00 m. Vor- und Rücksprungbreite ist im Minimum 12.00 m.

Gegenüber der N6:

Es bestehen keine Einschränkungen

Gegenüber dem Gümligenfeld:

Gebäude im Baufeld D muss min. einen Gebäuderücksprung von 10.00 m aufweisen. (Exponierte Lage gegenüber der Einfamilienhaus-Bebauung).



Minimale Gebäudeabstände

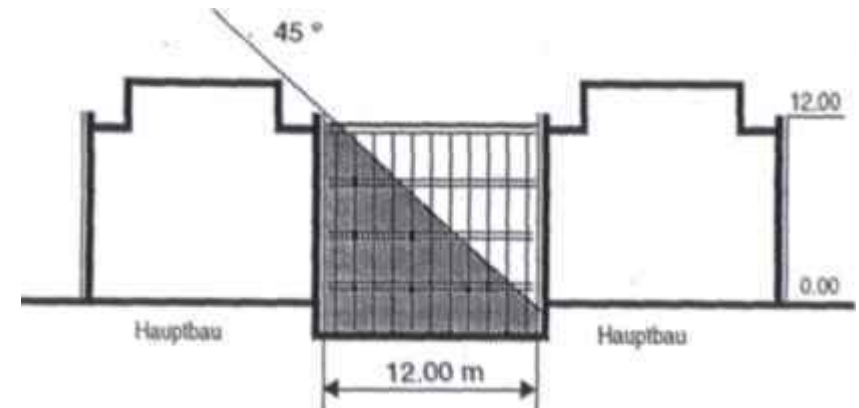
Die Gebäudeabstände werden allseitig durch den Belichtungswinkel von 45 ° bestimmt.

Dieser Winkel ermöglicht einigermaßen genügende natürliche Belichtungsverhältnisse in den Erdgeschossen.

Der Belichtungswinkel bestimmt die Gebäudeabstände, welche keinesfalls unterschritten werden dürfen:

In allen Baufeldern: min. 12.00 m

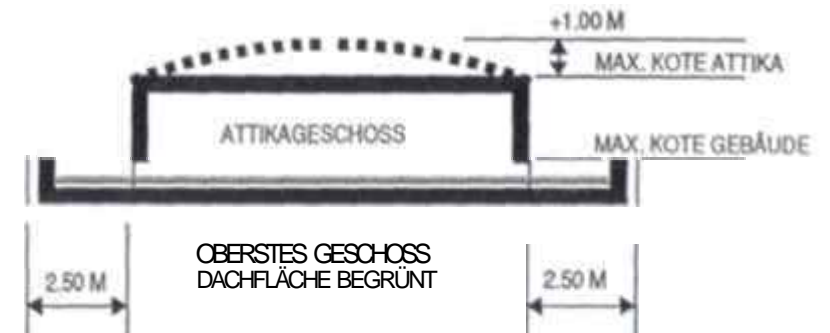
Bei Parzellierungen beträgt der Grenzabstand jeweils einen halben Gebäudeabstand.



Dachformen

Attikageschosse sind auf die Hauptgebäude beschränkt. Sie sind so definiert, dass sie optisch nicht als zusätzliche Geschosse erscheinen. Dabei ist die Blickrichtung vom offenen Feld her massgebend.

Die Dachflächen der obersten Vollgeschosse sind grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen sind Plattenbeläge für einzelne Aussensitzplätze. Die Begrünung dient als Retentionsfläche für Meteorwasser.



5.2. Gestaltungsprinzipien

Hauptzugangsachse

Das **Gesicht der Überbauung** bilden die an der zentralen Erschliessungsstrasse liegenden Bauten. Hier befinden sich die Hauptzugänge zu den Gebäuden.

Damit diese im Endausbau über 300 m lange Fassade nicht als "Staumauer" des Gümligenfeldes wirkt, muss der Gestaltung besondere Beachtung geschenkt werden.

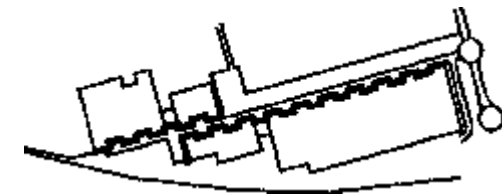
Gestaltungsprinzipien:

- Strukturierung mit den reliefartig vorspringenden Vorbauten
- Spiel mit offenen und geschlossenen Gebäudeteilen
- Transparenz mit Durchblicken

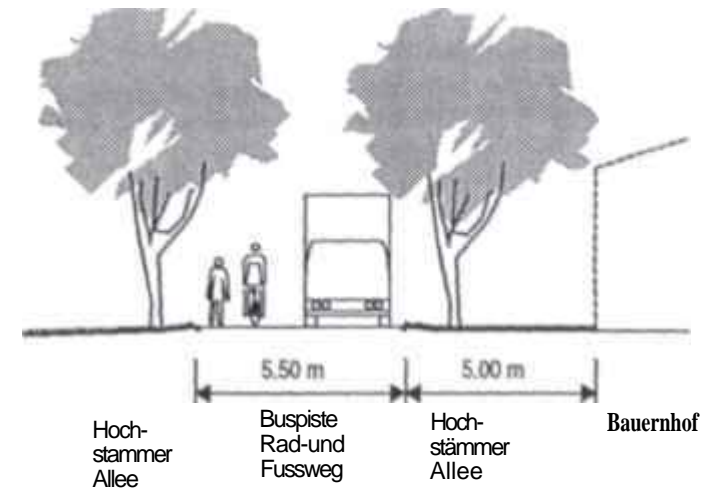
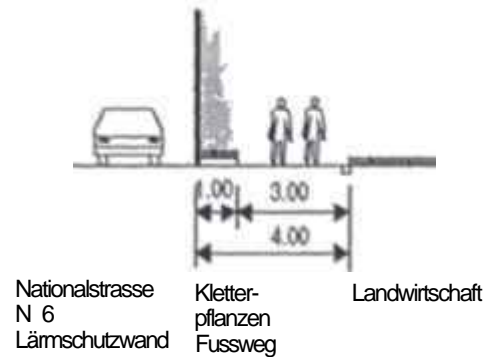
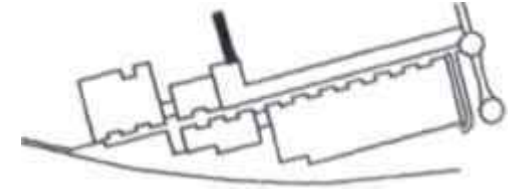
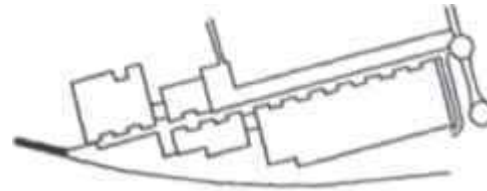
Der Fussgängerzugang entlang der Erschliessungsstrasse ist attraktiv zu gestalten.

Aufgänge von den Einstellhallen her können die Fussgängerachse beleben.

Der Bereich soll seiner Bedeutung entsprechend begrünt und bepflanzt werden. Hochstammbäume zwischen den Vorbauten unterbrechen den Aufreiheneffekt der langen Gebäudefassade.



5.3. Übergeordnete Grünräume, Wege und Plätze



Durch Anlage und Gestaltung der Grünräume wird die Gesamtüberbauung in die bestehende Landschaft eingepasst.

Arealinterne, Strassen- und wegbegleitende Begrünung betten die Überbauung in die Umgebung ein.

Die übergeordnete Begrünung soll über die im Überbauungsplan geforderten Minimalpflanzungen hinaus ergänzt und der besonderen Lage angepasst werden.

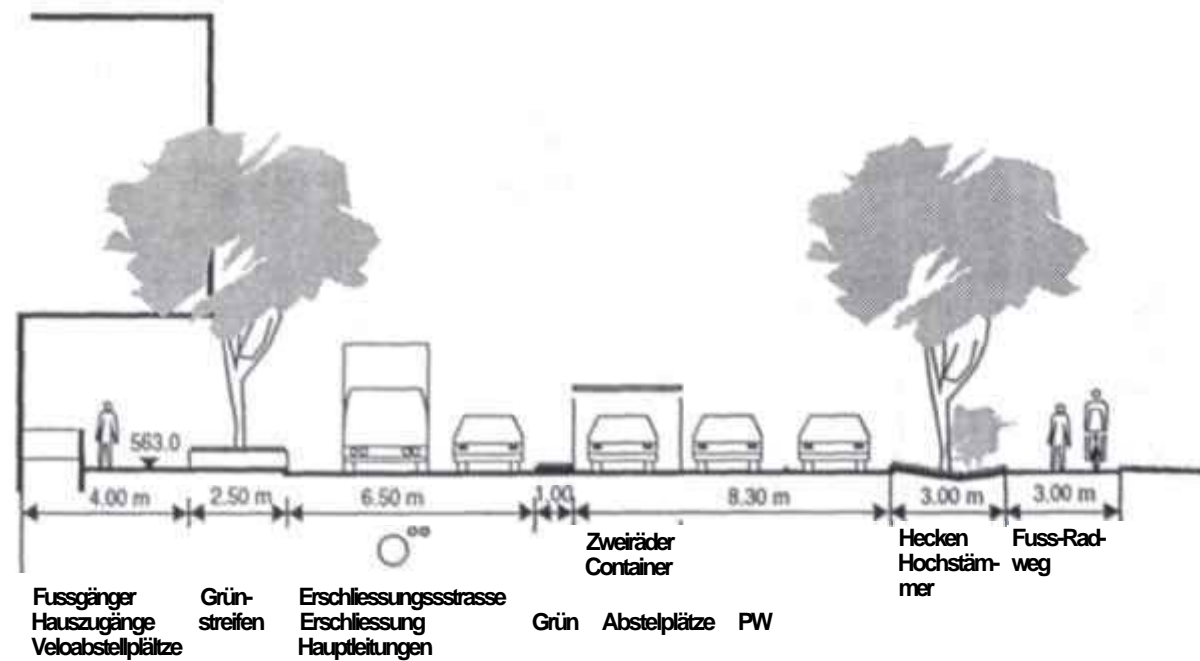
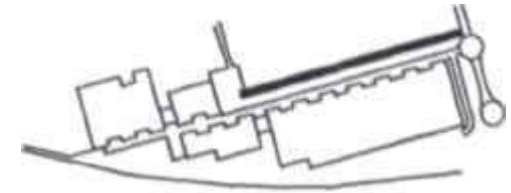
Verbindung zur Weiherstrasse

Vom nördlichen Ende der Überbauung her führt ein öffentlicher Fussweg zur Weiherstrasse. Die unschöne Lärmschutzwand wird mit geeigneten Kletterpflanzen ganzflächig begrünt.

Verlängerung Moosstrasse (Buspiste)- zentraler Platz

Die Moosstrasse ist heute beidseitig von Platanen gesäumt. Mit der Verlängerung der Moosstrasse wird die Überbauung Gümligenfeld an den bestehenden Siedlungsraum und an das Einkaufszentrum angebunden. Der Bedeutung entsprechend wird die Strasse (Bus-, Rad- und Fusswegpiste) beidseitig mit Hochstamm-bäumen räumlich gefasst (Allee). Motorisierter Privat- und Anlieferungsverkehr der Überbauung Gümligenfeld ist untersagt, ausgenommen bleibt die Zufahrt zum Bauernhof und die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Bewirtschaftung des Gümligenfeldes.

Zentrale Erschliessungssachse,
Wegverbindung Feldstrasse- zentraler Platz
Unabhängig von der Überbauung verläuft in gerader Linie ein Fuss- und Radweg, welcher von der Feldstrasse her zum zentralen Platz führt.
Die Parkfelder werden von geeigneten Heckenpflanzungen umgeben.
Eine alleeartige Baumreihe begleitet den Weg auf der Überbauungsseite.

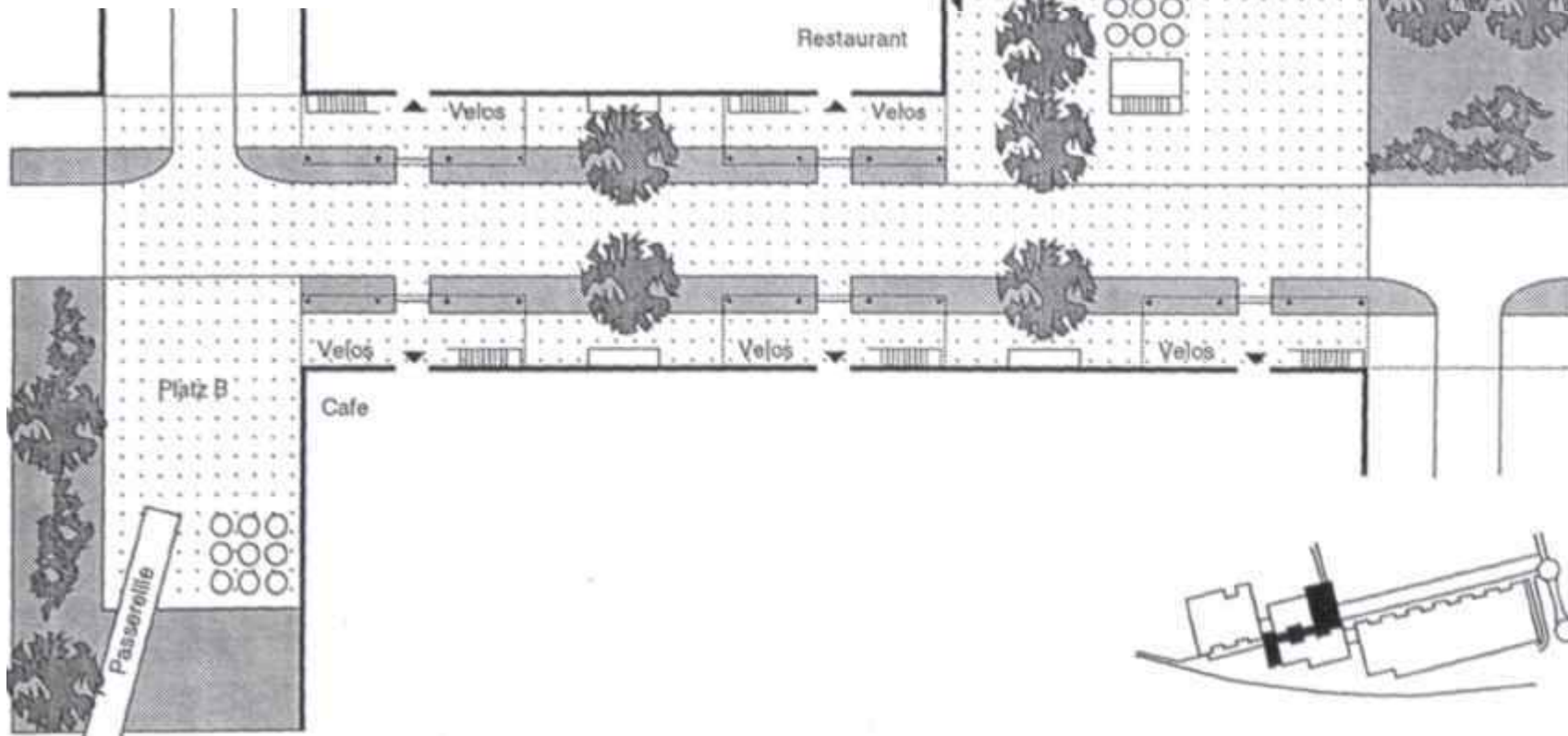


Plätze

Der zentrale Platz ist als Ruhe- und Verweilort für die Benutzer der Überbauung zu gestalten. Attraktive Nutzungen sollen in den angrenzenden Gebäuden angesiedelt werden (z.B: Cafe, Restaurant, Läden etc.)

Durch einen geeigneten Bodenbelag soll der Hauptplatz mit dem Platz B verbunden werden, so dass ein zusammenhängender Fußgängerbereich entsteht.

Der Wendebereich für den Pendelbus ist klar vom Aufenthaltsbereich für Fußgänger räumlich abzugrenzen.



5.4. Terraingestaltung

Bereich zur N 6 (Übergangsfläche).

Der Bereich zwischen N6 und der eidgenössischen Baulinie ist als ökologische Übergangsfläche zu gestalten. Diese Übergangsfläche ist in erster Linie als Ruderalfläche auszubilden.

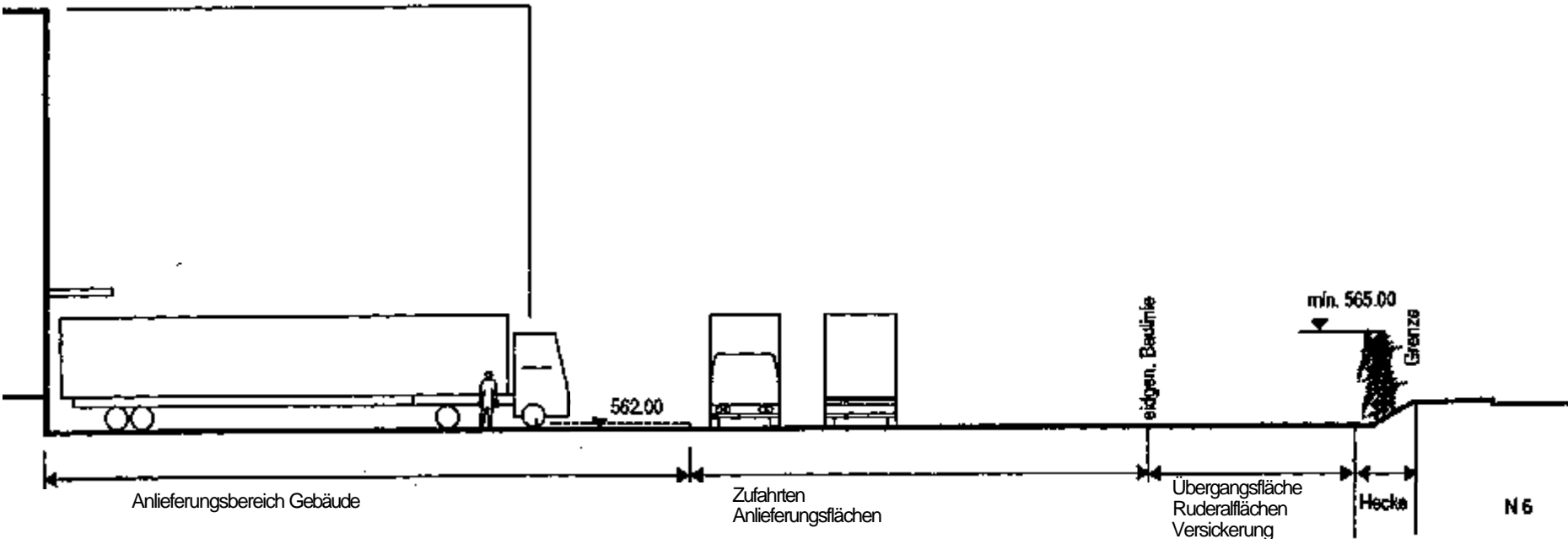
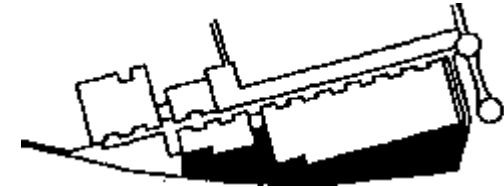
Als Ruderalflächen gelten reine Rohböden, lockere Kiesbänke, Mergel- oder Lehmhaufen etc., welche vorwiegend von Pionierpflanzengesellschaften besiedelt werden.

Diese Flächen werden ohne weitere Zugaben der Natur überlassen.

Zusätzlich soll entlang der N6 ein Heckenstreifen, evtl. mit einzelnen Baumgruppen mit Hochstammbäumen angepflanzt werden.

Ruderalflächen können der grossflächigen Versickerung von Dach- und Platzwasser dienen.

Andere Nutzungsregelungen dieser Übergangsfläche sind im Baubewilligungsverfahren dem kant. Tiefbauamt zur Genehmigung durch das Bundesamt für Strassenbau vorzulegen. (UeV, Art. 15, Abs. 3).



Böschungsbereich Feldstrasse

Durch die neue Verkehrssituation mit zwei Kreiseln wird die bestehende Böschung nach Süden versetzt.

Die bestehende geschützte Hecke muss entfernt und durch eine neue Heckenpflanzung der gleichen Art ersetzt werden.

