

Arealentwicklung "5-Egg"

Kenntnisnahme der Ergebnisse der Partizipation sowie des bereinigten und verabschiedeten Masterplans

1 AUSGANGSLAGE

Das Gebiet im Bereich der Thunstrasse von der Krone Muri bis zur Berner Stadtgrenze besteht aus insgesamt fünf Fluren: Egghölzli, Egghölzliacker, Buchegg, Tannegg und Egg. Unter dem Projekttitel "Fünf-Egg" werden diese subsummiert und sollen ortsplanerisch angegangen werden. Der Raum ist verbesserungswürdig: Hohe Verkehrsbelastung, Lärmschutzwände, ein funktional ungenügender Verkehrsraum sowie eingeschränkte bauliche und betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten prägen das Bild. Die bestehenden drei Sondernutzungsplanungen (ÜO/ZPP) in diesem Abschnitt sind völlig veraltet und mit der Waldfeststellung ist bei der Clairière eine Freifläche entstanden, die einer ortsbaulichen Einordnung bedarf.

Gleichzeitig dokumentieren das Räumliche Leitbild der Gemeinde und die Richtplanung, dass hohe Erwartungen an diesen Raum gestellt werden, sowohl in Form eines substanziellen Beitrags für Wohnen und Arbeiten als auch im Hinblick auf funktionelle und gut gestaltete Verkehrsräume.

Der Kanton trägt der neuen Entwicklungsperspektive Rechnung mit dem Projekt KTM (Korrektion Thunstrasse Muri). Dieses bearbeitet jedoch nur den reinen Verkehrsraum und hat auf die angrenzende Bebauung keinen Einfluss. Eine Betrachtung des zusammenhängenden Raumes einschliesslich Bebauung und Einordnung der einzelnen Siedlungsteilgebiete muss in einem eigenen Projekt erfolgen. Letzteres ist unverzichtbar, um die erwarteten Potenziale im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen zu aktivieren: Ziel ist es, zusätzliche Nutzflächen ohne Einzonung zu generieren und gleichzeitig eine Aufwertung der öffentlichen Räume und Infrastrukturen zum Wohle der Allgemeinheit zu erzielen.

Die angestrebte Entwicklung mittels Testplanung und darauf aufbauendem Masterplan hat sich als das geeignete Verfahren herausgestellt, um die Komplexität der Herausforderung zu bewältigen. Dieses Vorgehen hat sich bereits in der Zentrumsentwicklung Gümligen ("Lischenmoos") bewährt.

Mit Beschluss vom 20. Februar 2018 hat der Grosse Gemeinderat einen Verpflichtungskredit über brutto CHF 490'000 (inkl. MwSt. und 25% Reserve) für die Zentrumsentwicklung "5-Egg" in Muri bei Bern gesprochen. Aufgrund der Kostenbeteiligungen der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) und von Grundeigentümern kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde im Idealfall (Einhaltung der Finanzierungszusagen, keine Beanspruchung der Reserve) netto nur wenig mehr als die Hälfte der Gesamtkosten zu tragen hat.

STAND DER PLANUNG

Das Team GWJ Architektur / Extra Landschaftsarchitekten hat nach der Synthesitzung des Beurteilungsgremiums (BUG) am 20. August 2019 das Ergebnis der Testplanung "5-Egg" zu einem Masterplan weiterverarbeitet. Auftrag des Planerteams war, die vom BUG formulierten Empfehlungen im Rahmen des Masterplans umzusetzen.

Gemeinde, planungsbegleitendes Büro und Juryvorsitz haben die Ergebnisse der Testplanung und den Masterplan am 25. Februar 2020 den Grundeigentümern (rund 30 Teilnehmende) und am 27. Februar 2020 der Öffentlichkeit (ebenfalls rund 30 Teilnehmende) anlässlich eines "Echoraumes" vorgestellt. An den Veranstaltungen wurde auch erläutert, inwiefern die von der Öffentlichkeit formulierten Inputs in der Testplanung umgesetzt wurden. Die beiden Echoräume lieferten wertvolle Erkenntnisse für die Finalisierung des Masterplans.

Die Zustimmung unter Eigentümerschaften und Öffentlichkeit war insgesamt hoch. Die Vorstellung des Masterplans in der Öffentlichkeit und bei den Eigentümerschaften erfolgte "überobligatorisch", da es sich um ein informelles Regelwerk in Gemeinderatskompetenz handelt.

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden in einem sogenannten "Transferdokument" zusammengefasst. Die Beurteilung und Diskussion der Inputs zum Masterplan erfolgte durch das Beurteilungsgremium der vorgelagerten Testplanung. Das Beurteilungsgremium bestand aus Vertretern der Gemeinde und der Regionalen Jury der RKBM. Das BUG hat anschliessend eine Beurteilung vorgenommen, in welchem Rahmen die Inputs und Anforderungen der Bevölkerung und der Grundeigentümerschaft zum Masterplan umgesetzt werden können. Nicht alle Anliegen, welche in den Echoräumen hervorgebracht wurden, können später umgesetzt werden; so beispielsweise, wenn die finanziellen Mittel dafür nicht ausreichen oder die Anliegen nicht mit übergeordneten Planungen kompatibel sind (z.B. Projekt Korrektion Thunstrasse Muri des Kantons, kommunaler Richtplan der Gemeinde). Nicht zuletzt zielt die Entwicklung des Gebiets "5-Egg" auf einen sehr langen Zeithorizont, welcher sich innerhalb der nächsten 5-20 Jahre erstrecken kann.

Am 12. März 2020 hat das BUG den Masterplan und das sogenannte "Transferdokument Echoräume" diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussion im BUG wurden an der Gemeinderatssitzung am 06. Juli 2020 vorgestellt, die Inputs für die weitere Bearbeitung aufgenommen.

Mit der vorliegenden Botschaft samt Beilagen möchte der Gemeinderat den Grossen Gemeinderat über dies Ergebnisse der Partizipation, den bereinigten Masterplan sowie das weitere Vorgehen informieren.

3 ERGEBNISSE DER PARTIZIPATION

Das beiliegende Transferdokument belegt insgesamt eine sehr wohlwollende Resonanz der Planung in der Öffentlichkeit. Es haben sich folgende Schwerpunktthemen in der öffentlichen Wahrnehmung herauskristallisiert:

1. **Bebauung und Freiraum:**
Frage der Verträglichkeit der Überbaubarkeit im Bereich Clairière
2. **Mobilität und Erschliessung:**
Gesamtheitliche Betrachtung Parkierungssituation (Sammelgaragen)
3. **Mobilität und Erschliessung:**
Abstimmung Bepflanzung (Bäume) mit unterirdischer Parkierung
4. **Umwelt und Energie:**
Massnahmen im Rahmen der Realisierung

Keines der genannten Themen stellt das Entwicklungsgebiet oder das Entwicklungskonzept als Ganzes in Frage. Aus Sicht der Teilnehmenden wurden die Leitsätze mehrheitlich vollumfänglich berücksichtigt und der Masterplan erfüllt die gestellten Anforderungen. Vielmehr handelt es sich um das Bedürfnis nach Kurskorrekturen, wobei bei jedem Thema auch gegenläufige Standpunkte eingebracht wurden.

Teilweise kann den Anliegen weniger im Rahmen des Masterplans, sondern im Rahmen der weiteren Konkretisierung in den nächsten Planungsschritten Rechnung getragen werden. Der Anpassungsbedarf im Masterplan beschränkte sich damit auf Justierungen und Nuancierungen.

4 DER BEREINIGTE MASTERPLAN

Der Masterplan ist bei den Grundeigentümern sowie der breiten Öffentlichkeit grundsätzlich auf eine sehr hohe Akzeptanz gestossen. Die erwähnten Anpassungen in den Themenfeldern "Bebauung und Freiraum" und "Mobilität und Erschliessung" sind vertretbare Ergänzungen, welche im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.

4.1 Anpassungsbedarf für den Masterplan

4.1.1 Bebauung und Freiraum

- Bezüglich der Überbauung im Teilgebiet "Clairière" bestand in den Echoräumen kein Konsens. Die Parzelle ist in Privatbesitz und die Eigentümerschaft möchte diese überbauen. Das BUG ist zum Schluss gekommen, dass die Überbauung der Clairière städtebaulich anzustreben ist. Wichtig erscheint der Aspekt, dass eine qualitativ hochwertige und wohldosierte Überbauung umgesetzt werden soll; auch wird der Positionierung des Gebäudes bzw. der Gebäude ein spezielles Gewicht beizumessen sein.

- In Bezug auf die Bebauung im Teilgebiet "Clairière" soll der Masterplan nicht angepasst werden. Allerdings sind ergänzende Massnahmen geplant, um die Erhaltung des ökologisch wertvollen Raums sicherzustellen. Im Masterplan wird aufgenommen, dass die Dächer im Teilgebiet Clairière grundsätzlich extensiv begrünt werden. Davon abgewichen werden soll nur, wenn die Dächer für die Solarenergienutzung oder Dachgärten vorgesehen sind.

4.1.2

Mobilität und Erschliessung

- Die geplante Baumreihe entlang der Thunstrasse wird als gestalterisches Element begrüsst. Es bestehen jedoch teilweise Konflikte zwischen der Lage der Bäume, welche wegen der Neugestaltung der Thunstrasse auf privatem Grund zu stehen kommen und den Tiefgaragen. Eine Abstimmung der geplanten Bäume mit den unterirdischen Bauten ist essentiell. Im Masterplan werden die Fussabücke der Sammeltiefgaragen festgehalten.

4.2

Wichtige Schlussfolgerungen für den weiteren Umsetzungsprozess

4.2.1

Identität und Auftakt zur Gemeinde

- Im Bearbeitungserimeter entsteht ein attraktiver Auftakt für die Gemeinde Muri bei Bern. Diesem Umstand soll auch mit der Gebäudeform und Dachgestaltung Rechnung getragen werden, zudem muss auch das Gesamtbild des Villettenquartiers berücksichtigt werden. Die Gestaltung der Gebäude und Dachformen wird in nachgelagerten Verfahren (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) definiert.

4.2.2

Nutzung

- Gemäss Masterplan ist für die Überbauung im Teilgebiet "Bautiefe Süd" überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Für die Erdgeschossnutzung sollen auch andere Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen und stilles Gewerbe zugelassen werden. Dadurch kann eine qualitative Verbesserung erzielt werden. Dies primär vor dem Hintergrund, dass die Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken aufgrund der Nähe zur Thunstrasse und der damit verbundenen Lärmthematik bauliche Massnahmen erfordern würde (Lärmschutzwände), welche gestalterisch nicht sehr ansprechend sind.

4.2.3

Bebauung und Freiraum

- Im Teilgebiet Clairière soll eine Aufwertung des Waldrands erfolgen. Da der Wald wichtige Lärmschutz- und Klimafunktionen wahrnimmt, soll er geschützt und aufgewertet werden. Mittels Abstufungen und Buchten mit unterschiedlicher Sonneneinstrahlung sollen gegenüber der heutigen Situation ein ökologischer Mehrwert und ein höherer sozialer Nutzen geschaffen werden. Weiterhin wird die Schaffung verschiedener öffentlicher Freiräume in diesem Teilgebiet anvisiert. Im Rahmen der Testplanung werden die gesetzlichen Abstände eingehalten. Die Massnahmen zur Aufwertung des Waldrands werden im weiteren Umsetzungsprozess berücksichtigt.
- Der Bevölkerung ist der Einbezug des Kronen-Areals sehr wichtig. Das Gebäude soll einer öffentliche Nutzung mit hoher Frequentierung dienen. Die Grundeigentümerschaft wird aktiv in den weiteren Prozess einbezogen, um die Ziele des Masterplans umsetzen zu können.

- 4.2.4 Mobilität und Erschliessung
- Die Mobilität soll zu einem hohen Teil über den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abgewickelt werden. Dieser Leitsatz wurde grundsätzlich positiv bewertet. Um das Thema Parkierung gesamtheitlich angehen zu können, sollen die im Masterplan vorgesehen Sammeltiefgaragen unter Federführung der Gemeinde erstellt werden. Für den Masterplan ergeben sich diesbezüglich keine Anpassungen, allerdings wird das Thema für die Umsetzung aufgenommen.
- 4.2.5 Umwelt und Energie
- Die Entwicklung des Gebiets "Fünf-Egg" orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft. Auf Stufe Masterplan ist die Umsetzung allerdings nur bedingt möglich, da Massnahmen in Bezug auf die Energieversorgung im Rahmen der Realisierung (energetische Sanierung und erneuerbare Energien für Heizung und Kühlung) getroffen werden müssen. Bei der späteren Umsetzung ist der Richtplan Energie der Gemeinde massgebend. Mittels planungsrechtlicher Rahmenbedingungen in nachgelagerten Verfahren zum Masterplan (Zone mit Planungspflicht) können Vorgaben für die Energieversorgung gemacht werden (z.B. Anschluss an den Wärmeverbund).
- 4.2.6 Planungsrechtliche Umsetzung und Qualitätssicherung
- Die Vorgaben im Masterplan werden anschliessend grundeigentümerverbindlich und behördenverbindlich festgelegt. Dies geschieht mittels Anpassung Baureglement und Zonenplan. Für das Gebiet nördlich der Thunstrasse sollen die aktuell bestehende Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZöN) und die zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) aufgehoben und durch eine ZPP mit drei Sektoren ersetzt werden. Für das Gebiet südlich der Thunstrasse sollen die Vorgaben direkt in das Baureglement und den Zonenplan überführt werden.
 - Zur Qualitätssicherung soll künftig ein Beirat (Gestaltungsausschuss der Gemeinde mit Mitgliedern des BUG) für den weiteren Planungsprozess eingesetzt werden. Dieser beurteilt die geplanten Bauvorhaben (Baueingaben) auf Basis des Masterplan und gibt Empfehlungen für die beschlussfassenden Gemeindeorgane ab.

5 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgende

B e s c h l ü s s e

zu fassen:

1. Kenntnisnahme des Ergebnisses der Partizipation
2. Kenntnisnahme des bereinigten und verabschiedeten Masterplans

Muri bei Bern, 17. August 2020

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

1. Masterplan April 2020
2. Transferdokument vom 03.04.2020
3. Schlussbericht Testplanung vom 30.09.2019