

Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse

«Fünf-Egg» | Masterplan

BETEILIGTE

Auftraggeberin

Gemeinde Muri bei Bern

Beurteilungsgremium

Thomas Hanke, Gemeindepräsident, Gemeinde Muri

Sebastian Mävers, Leiter Hochbau und Planung, Gemeinde Muri

Thomas Marti, Leiter Umwelt und Verkehr, Gemeinde Muri

Martin Häusermann, Gemeinderat, Ressort Gesundheit, Soziales

Barbara Künzi-Egli, Gemeinderätin, Ressort Bau

Prof. Dr. Michael Koch, Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)

Prof. Christian Wagner, Ortsbild /Architektur/Denkmalpflege

Rita Illien, Landschaftsarchitektur

Dr. Corinna Heye, Markttauglichkeit/Immobilienökonomie

Dr. Joëlle Zimmerli, Nutzung/Sozialraum

Daniel Laubscher, Fachbereichsleiter Raumplanung, RKBM

Projektteam

Sebastian Mävers, Muri bei Bern

Andrea Schemmel, RKBM

Antonia Immenkamp, GWJ Architektur

Donat Senn, GWJ Architektur

Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten

Claude Büechi, EBP

Verfasser Masterplan

GWJ Architektur

Prozessbegleitung / Redaktionelle Beiträge

EBP Schweiz AG

Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM)

April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung

- 1.1 Anlass und Prozess im Überblick
- 1.2 Zweck und Aufbau des Masterplans
- 1.3 Erarbeitungsprozess
- 1.4 Beteiligung

2 Leitsätze für die Zentrumsentwicklung Muri

3 Räumliche Prinzipien

- 3.1 Vorhandene Eigenschaften
- 3.2 Übergeordnete Planungsprinzipien
- 3.3 Planungsprinzipien nach Teilgebiet
- 3.4 Masterplankarte

4 Planungsrechtliche Umsetzung und Qualitätssicherung

- 4.1 Absicht der Gemeinde Muri b. Bern
- 4.2 Anpassung des Planungsrechtes
- 4.3 Qualitätssicherung

1 EINLEITUNG



Abbildung 1 : Betrachtungsperimeter

1.1 Anlass und Prozess im Überblick

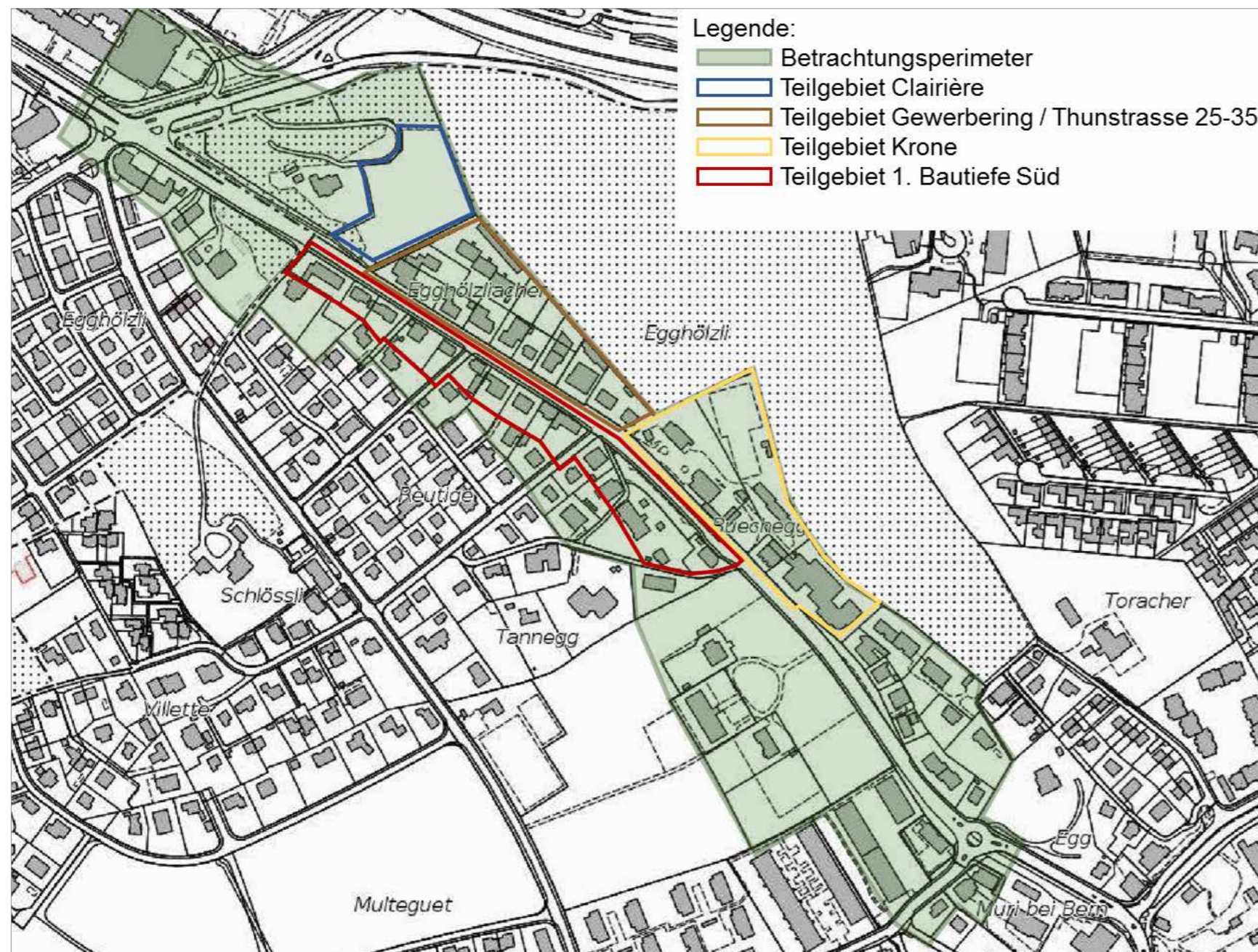


Abbildung 2: Bearbeitungsperimeter mit vier Teilgebieten und Betrachtungsperimeter

Absicht der Gemeinde

Die Gemeinde Muri b. Bern will das Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg" um die Ortseinfahrt entlang der Thunstrasse auf Basis eines schrittweisen Planungsprozesses weiterentwickeln. Ziel ist es, das Gebiet aufzuwerten und zu verdichten sowie die Ortseinfahrt von Muri b. Bern in einen urban geprägten Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu transformieren.

Pilotprojekt der RKBM

Der Handlungsbedarf zur Entwicklung des Perimeters wurde auch durch den Fachbereich Raumplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) erkannt. Das Gebiet wurde zusammen mit drei weiteren Gebieten in der Region Bern-Mittelland als Pilot ausgewählt, um die Innenentwicklung materiell und prozessual vorbildlich zu unterstützen.

Prozess: Leitsätze – Testplanung – Masterplan

Ausgehend von Leitsätzen zur Gebietsentwicklung wurde das ortsbauliche Potenzial mittels einer Testplanung ausgelotet. Das Varianzverfahren wurde gewählt, um eine Vielfalt an Strategien für die Gebietsentwicklung auszuloten sowie die Grundeigentümerschaft für die langfristige Entwicklung zu motivieren und einzubinden. Im Anschluss an die Testplanung wur-

de der Masterplan verfasst. Der vorliegende Masterplan wurde nach einer Vernehmlassung in der Bau- und Planungskommission (BPK) durch den Gemeinderat von Muri bei Bern beschlossen (pendent). Im gesamten Prozess wurden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Bevölkerung einbezogen.

Planungsgebiet und Teilgebiete

Das Planungsgebiet ist der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt. Das Gebiet gehört zu den zentralen Innenentwicklungsgebieten der Gemeinde und befindet sich nach der Definition des kantonalen Richtplans im «urbanen Kerngebiet». Die Thunstrasse ist die Hauptausfall- und Einfallstrasse zwischen Bern und Muri bei Bern. Die Gemeindegrenze ist aufgrund der Bebauung entlang der Achse kaum wahrnehmbar. Der Masterplan zeigt eine gesamtheitliche Perspektive für das Planungsgebiet auf. Für den Planungsprozess ist das Gebiet zudem in vier Teilgebiete unterteilt worden. Die Teilgebiete weisen unterschiedliche Charakteristika auf. Im Masterplan wurde dies berücksichtigt, indem spezifische Spielregeln pro Teilgebiet erarbeitet wurden. Der Masterplan formuliert Prinzipien für den Bearbeitungsperimeter und bezieht Entwicklungen im Betrachtungsperimeter mit ein.

1.2 Zweck und Aufbau des Masterplans

Zweck, Verbindlichkeit, Zielpublikum

Der vorliegende Masterplan schafft die inhaltlichen und planerischen Grundlagen für kommende Entwicklungsvorhaben und zeigt die entsprechenden Spielregeln zur Weiterentwicklung des Gebiets Thunstrasse «Fünf-Egg» auf. Die räumlichen Prinzipien sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und stufengerecht zu konkretisieren. Er ist ein informelles strategisches Planungsinstrument und Kommunikationsmittel des Gemeinderats.

Aufbau

Ausgehend von der Einleitung in Kapitel 1 werden in Kapitel 2 die für die Gebietsentwicklung geltenden Leitsätze formuliert. Kapitel 3 beschreibt die geltenden räumlichen Prinzipien und enthält die Masterplankarte. Kapitel 4 zeigt das Vorgehen zur weiteren Umsetzung auf.

1.3 Erarbeitungsprozess

Erfassen Entwicklungspotenzial, Projektorganisation und Leitsätze

In einer ersten Phase wurde das Entwicklungspotenzial im Gebiet eruiert, eine Projektorganisation etabliert und die Grundeigentümerschaft aktiviert. Ergänzend wurden Leitsätze zur Gebietsentwicklung formuliert.

lage für den Masterplan durch das Beurteilungsgremium ausgewählt worden. Am letzten Workshop der Testplanung sind durch das Beurteilungsgremium Empfehlungen zur Überarbeitung des Projektvorschlags formuliert worden.

Testplanung

In der zweiten Phase wurde eine Testplanung mit folgenden Planungsteams (Architekten und Landschaftsarchitekten) durchgeführt:

Atelier 5, Bern mit w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn

GWJ Architektur, Bern mit extra Landschaftsarchitekten, Bern

Salewski Kretz, Zürich mit S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

Ausarbeitung Masterplan

Der Masterplan ist vom Planungsteam im Austausch mit der Gemeinde und der RKBM entwickelt worden. Zudem ist der Entwurf des Masterplans im Rahmen eines Werkstattgesprächs mit der Grundeigentümerschaft mit konkreten Entwicklungsabsichten besprochen und weiterentwickelt worden.

Beschluss Masterplan durch Beurteilungsgremium und Politik

Der aus dem Prozess resultierende vorliegende Masterplan wurde durch das Beurteilungsgremium, die Planungs- und Verkehrskommission und den Gemeinderat der Gemeinde Muri bei Bern beschlossen.

Als Resultat der Testplanung ist das Projekt von GWJ Architektur als Grund-



Abbildung 3: Modellfoto Masterplan

1.4 Beteiligung

Beteiligung als zentrales Element

Ein zentrales Element im Gesamtprozess war die Beteiligung der involvierten Grundeigentümerschaft und der Öffentlichkeit. Um eine stufengerechte Beteiligung zu gewährleisten, wurden über den gesamten Planungsprozess die im Folgenden beschriebenen Massnahmen getroffen.

Leitsätze: Startveranstaltung für Öffentlichkeit und Grundeigentümer

An einer öffentlichen Startveranstaltung wurden die Absichten der Gemeinde sowie der Planungsprozess der Grundeigentümerschaft und der Öffentlichkeit vorgestellt. Weiter wurden die der Planung zu Grunde lie-

genden Leitsätze diskutiert und Rückmeldungen dazu aufgenommen.

Testplanung: Grundeigentümer in Begleitgremium

Sechs Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit konkreten Entwicklungsabsichten haben sich finanziell an der Testplanung beteiligt. Sie haben als Begleitgremium an den Workshops der Testplanung teilgenommen. Eine Vertretung des Quartierleisters Mettlen-Vilette war ebenfalls im Begleitgremium vertreten. Das Begleitgremium wurde jeweils schriftlich über die Zwischenstände informiert und bei Bedarf bilateral einbezogen.

Masterplan: Echoräume für Öffentlichkeit und Grundeigentümer

Während der Erarbeitung des Masterplans wurden zwei Veranstaltungen zur Beteiligung durchgeführt. An einem Echoraum konnten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Bearbeitungsperimeter zum Entwurf des Masterplans Stellung nehmen und ihre Anpassungs- und Ergänzungsvorschläge einbringen. Zudem wurde ein Echoraum für die Öffentlichkeit durchgeführt, bei welchem ebenfalls Anregungen zur Weiterentwicklung der Planung abgegeben wurden. Die Anliegen von beiden Veranstaltungen wurden durch das Projektteam geprüft und teilweise in den Masterplan eingearbeitet.

2 LEITSÄTZE FÜR DIE ZENTRUMSENTWICKLUNG



Abbildung 4: Skizze Thunstrasse, Masterplan, GWJ

Als Rahmen für die Gebietsentwicklung wurden von der Gemeinde die folgenden Leitsätze formuliert. Die Leitsätze sind zusammen mit der Bevölkerung, der Grundeigentümerschaft mit konkreten Entwicklungsabsichten und der Bevölkerung geschärft und abgestimmt worden.

Identität - Auftakt zur Gemeinde Muri b. Bern	Nutzung - durchmischt und bedürfnisorientiert	Bebauung und Freiraum - qualitätsvoll und dicht	Mobilität und Erschliessung - funktionsfähig und nachhaltig	Umwelt und Energie - ressourcenschonend
<p>Im Bearbeitungsperimeter entsteht ein attraktiver Auftakt für die Gemeinde Muri b. Bern. Die Thunstrasse und die anliegende Bebauung weisen lagegerecht eine hohe Aufenthaltsqualität auf.</p> <p>Die Gebietsentwicklung Thunstrasse «Fünf-Egg» wird mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung und den bestehenden Landschaftsraum geplant und in diesen Kontext integriert.</p>	<p>Im Entwicklungsgebiet wird eine gemischte Nutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Muri b. Bern sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angestrebt. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind primär in den lärmexponierten Erdgeschossen anzusiedeln.</p> <p>Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen wird nach Möglichkeiten zu Ansiedlung von gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. Ateliers, Café, Restaurant, Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) gesucht. Einkaufsmöglichkeiten dienen der lokalen Quartiersversorgung. Diese gemeinschaftlichen, publikumsorientierten Nutzungen sind primär in den Erdgeschossen und nur an gut frequentierten und erschlossenen Orten anzusiedeln.</p>	<p>Die Bebauung weist hohe ortsbauliche Qualitäten sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild auf.</p> <p>Unter der Prämisse einer haushälterischen Bodennutzung wird eine deutliche Erhöhung der Dichte gegenüber dem Bestand angestrebt. Die bestehenden Strukturen, der Charakter des Gebiets, die Funktion in der Gemeinde und die Identität der Teilgebiete werden dabei berücksichtigt.</p> <p>Die bisher nicht bebaute Parzelle 3154 im Teilgebiet Clairière kann bebaut werden. Dabei wird Rücksicht auf die angrenzende Ortsbildschutzzone und die darauf befindlichen denkmalgeschützten Liegenschaften genommen. Die angrenzende Erholungszone Egghölzli ist für das Gebiet von grosser Bedeutung.</p> <p>Innerhalb der Teilgebiete entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die für die Gemeinde wichtigen Frei- und Grünräume im Betrachtungsperimeter und darüber hinaus werden gestärkt und vernetzt.</p>	<p>Die Mobilität im Gebiet wird zu einem hohen Teil über den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abgewickelt werden.</p> <p>Der Strassenraum ist als öffentlicher Raum mit Qualitäten als Aufenthalts- und Bewegungsraum auszugestalten. Er erfüllt primär verkehrliche Funktionen, wo sinnvoll sind aber Begegnungsorte zu realisieren. Der Strassenraum im engeren Sinne wird durch das Projekt KTM definiert, zu den Vorbereichen der Gebäude werden im Masterplan Spielregeln definiert.</p>	<p>Die Entwicklung des Gebiets «Fünf-Egg» orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft.</p> <p>Entwicklungsprozess - kooperativ und schrittweise</p> <p>Der Entwicklungsprozess erfolgt partnerschaftlich und schliesst die Interessen und Anliegen der Grundeigentümer und der Bevölkerung mit ein.</p> <p>Der Zeithorizont der Gebietsentwicklung ist langfristig und als Generationenprojekt angelegt, wobei auf einzelnen Parzellen bereits in den nächsten Jahren Entwicklungen zu erwarten sind. Die inhaltlichen Festlegungen zu Bebauung und Nutzungen haben auf diese unterschiedlichen Entwicklungszeitpunkte Rücksicht zu nehmen und weisen ausreichend Spielräume für die Zukunft auf.</p>

3 RÄUMLICHE PRINZIPIEN

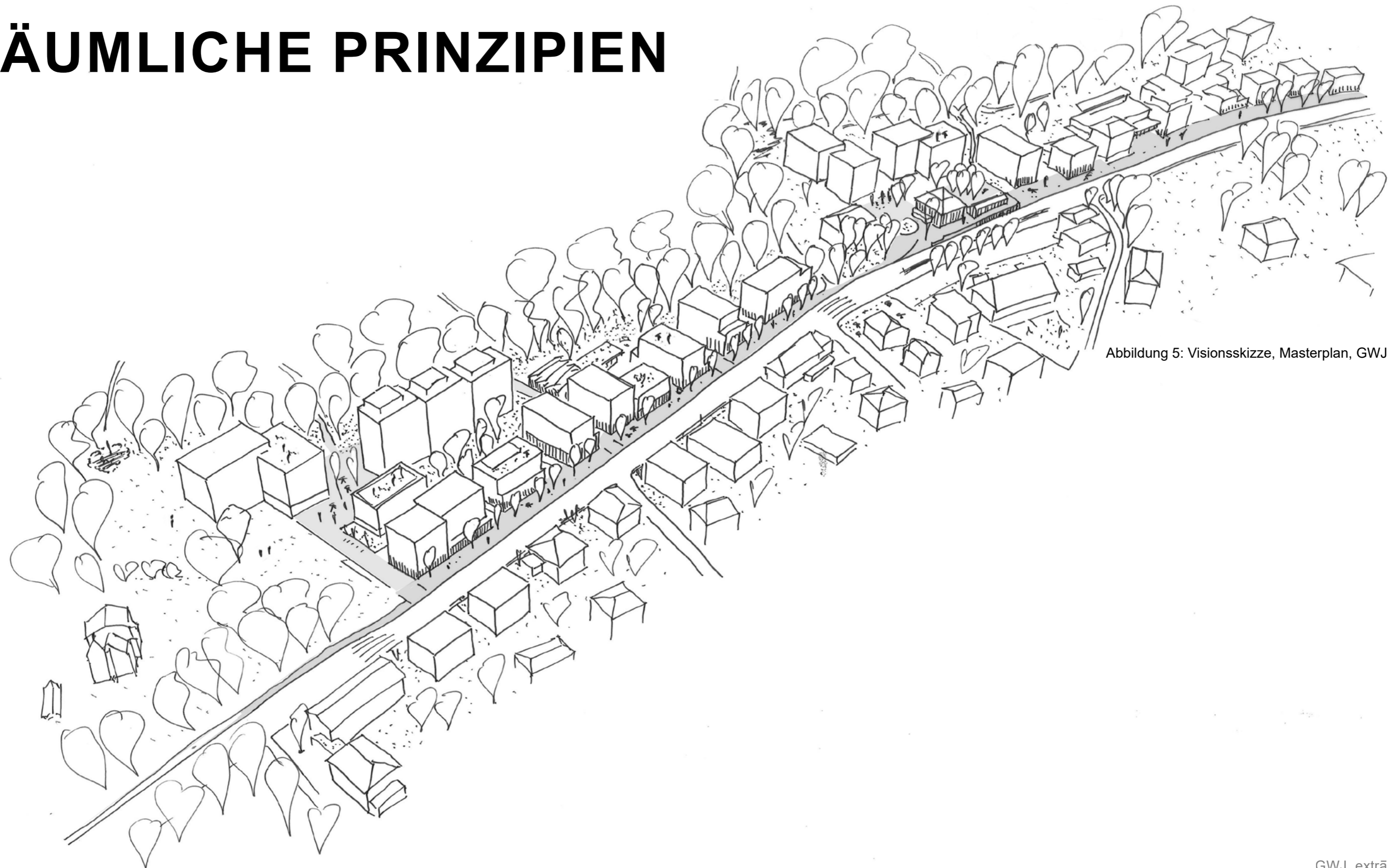


Abbildung 5: Visionsskizze, Masterplan, GWJ

3.1 Vorhandene Eigenschaften

Sequenzen vom Burgernziel bis zum Zentrum von Muri

Eine Reise von Bern bis zum Zentrum von Muri weist viele verschiedene Stimmungen auf. Die Strasse wird in verschiedenen Sequenzen gelesen. Vom Burgernziel aus Richtung Egghölzli begleitet im ersten Abschnitt eine urbane Bebauung mit bis zu fünf Geschossen den Strassenraum (1). Im nächsten Abschnitt ist die Bebauung im Süden orthogonal zur Strasse gekippt, der Raum verliert an Fassung und der Blick wird in die Tiefe der Wohnsiedlung gezogen (2). Die nächste Sequenz, der Knotenpunkt Egghölzli, wird vom Verkehr dominiert und die Gebäude treten in den Hintergrund (3). Obwohl die Thunstrasse in verschiedene Abschnitte unterteilt ist, weist sie durch die Baumallee ein kontinuierliches Bild auf.

Nach dem Egghölzli beginnt die Ortseinfahrt von Muri. Die Baumallee ist aufgehoben und wird durch individuelle Bepflanzung ersetzt. Dies hat zur Folge, dass die Bebauung in den Vordergrund tritt. Zwischen dem Egghölzli und dem Zentrum von Muri sind zwei stark ablesbare Sequenzen vorhanden. Zu Beginn folgt eine beidseitige Bebauung, welche auf der nördlichen Strassenseite einen etwas dichteren und öffentlicheren Charakter aufweist als die Bebauung im Süden, welche sehr privat wirkt im Erdgeschoss (4). Der Übergang zur nächsten Sequenz bildet das historische Ensemble mit dem ehemaligen Restaurant Krone. Eine grüne Schleuse (5) von der Aare bis zur Thunstrasse prägt den weiteren Abschnitt bevor man in das Zentrum von Muri gelangt (6).

Die Sequenz der Thunstrasse/Muristrasse ist ein wichtiger Bestandteil der Identität vom Strassenraum.

Die typologische und nutzungsbezogene Heterogenität ist aber nur an einzelnen Stellen überzeugend.

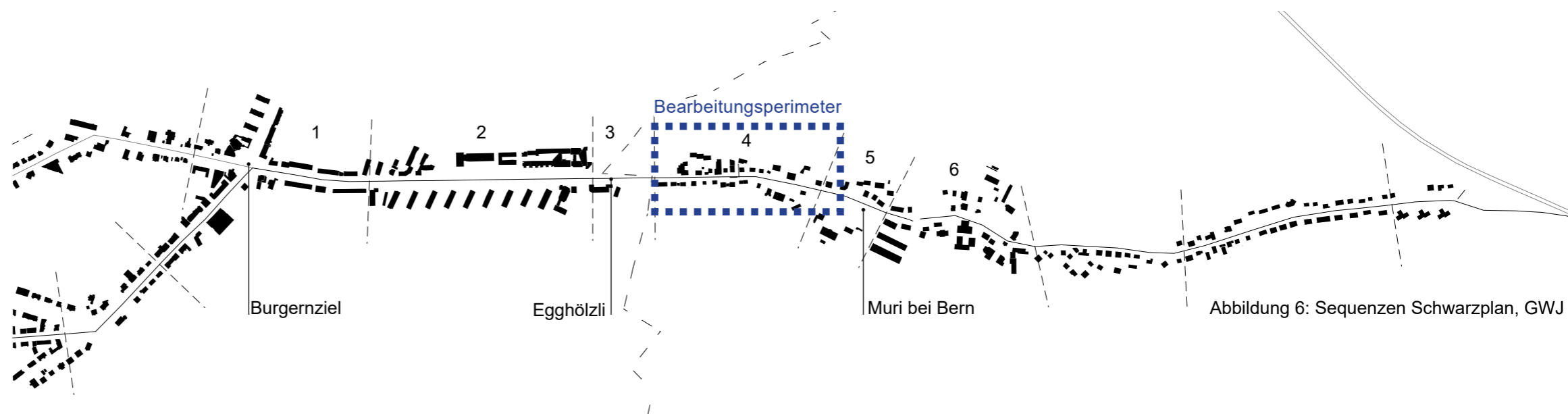


Abbildung 6: Sequenzen Schwarzplan, GWJ

Bearbeitungsperimeter, Teilbereiche ist Zustand

Bebauung

Clairière

Der grosszügige Freiraum der Clairière bietet den Bewohnern, die in einer eher dichteren Form und nahe zum Waldrand leben, ein Stück Weite. Durch die noch unbebaute Situation ergibt sich ein grosses Potenzial für eine zusätzliche Verdichtung im Quartier. Zu berücksichtigen ist, dass die zusammenhängende Freiraumfläche bewahrt wird. Die Hangsituation und der Lärm sind bei der Entwicklung konkret zu lösen.

Thunstrasse 13 bis 35

Die Thunstrasse Nord bietet eine etwas dichtere Kulisse im Gegensatz zur Südseite. Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss, momentan eher Dienstleistungen, geben der Strassenseite eine Öffentlichkeit. Die Vorzone ermöglicht Platz für die jeweilige Nutzung oder für Parkplätze. Dass die öffentliche Strassenseite eher im Norden ist soll bewahrt und gestärkt werden. Eine zu grosse Beliebigkeit in der Ausgestal-

tung der Vorzone und/oder Architektur soll vermieden werden.

Krone

Der Bereich um und mit dem ehemaligen Restaurant Krone bietet ein grosses Potenzial. Durch die historischen Bauten entsteht ein Ensemble mit verschiedenen Zeitzeugen der Geschichte von Muri und gibt dem Ort einen starken identitätsstiftenden Charakter. Das Potenzial, welches vorhanden ist, wird momentan durch Nicht-Nutzung der Gebäude und Freiräume nicht ausgeschöpft.

Erste Bautiefe Süd

Durch die Kleinteiligkeit der Gebäude entsteht zwischen den Häusern jeweils ein Durchblick ins Grüne. Die für Muri typische Bebauung lässt zu, dass bis zur Thunstrasse die Natur zum Thema wird. Mittels der grünen Vorzone ist das Wohnen im Erdgeschoss unproblematisch. Garagen die den Durchblick behindern, sollten vermieden werden.

Freiraum

Vernetzung Grünraum und Aare

Der Egghölzliwald sowie der Aareraum sind wichtige und attraktive Naherholungsräume für die Bevölkerung. Diese beiden Naherholungsräume sollen über die bestehenden Quartierwege miteinander verbunden werden. Dies betrifft im Bearbeitungsperimeter vor allem die Anbindung an den Egghölzliwald. Im Bereich der Clairière soll der Zugang in den Wald gestärkt werden. Schon heute hat der Zugang zum Wald im Bereich der Clairière eine grosse Bedeutung und wird rege genutzt. Dieser Zugang soll aufgewertet werden und attraktiv sein.

Eine zusätzliche Anbindung an das Wegenetz im Egghölzliwald soll im Bereich des Fussgängerstreifens westlich der Tramhaltestelle angeboten werden. Ebenfalls führen Fusswege vom Teilbereich Krone in den Egghölzliwald.

Egghölzli und Clairière

Der grosszügige, übersichtliche und grüne Hang der Clairière hat bereits heute für diesen Ort eine hohe Qualität. Diese soll erhalten bleiben. Der Hang bleibt grundsätzlich unverbaut und kann bereits von der Thunstrasse aus wahrgenommen werden. Im Winter dient er zudem den Anwohnern als Schlittelhang.

Grüner Zwischenraum

Südlich des Scheibenhochhauses befindet sich der heutige Spielplatz für die BewohnerInnen dieses Gebäudes. Dieser Freiraum hat in dieser dichten Situation eine grosse Bedeutung und soll ungeschmälert erhalten bleiben. Im Gegensatz zu heute soll stärker vernetzt werden, das heisst, dass er allseitig angebunden wird. Der Freiraum soll als Grünraum der Bewohner des gesamten Teilgebietes dienen, er soll vernetzen und zum Treffpunkt werden.

3.2 Planungsprinzipien



Abbildung 7: Situationsplan, Masterplan, extra

3.2 Planungsprinzipien

Nach Teilgebieten differenzierte Bauweise

Der Bearbeitungsperimeter besteht aus vier Teilgebieten mit den in Kapitel 3.1 beschriebenen unterschiedlichen Eigenschaften. Ziel ist es, die Eigenheiten und Qualitäten der Teilgebiete zu erhalten und so in ihrer Identität zu stärken. In diesem Abschnitt werden die Planungsprinzipien für das ganze Gebiet beschrieben, Abschnitt 3.3. vertieft diese nach Teilgebieten.

A - Teilgebiet Clairière

B - Teilgebiet Gewerbering / Thunstr.

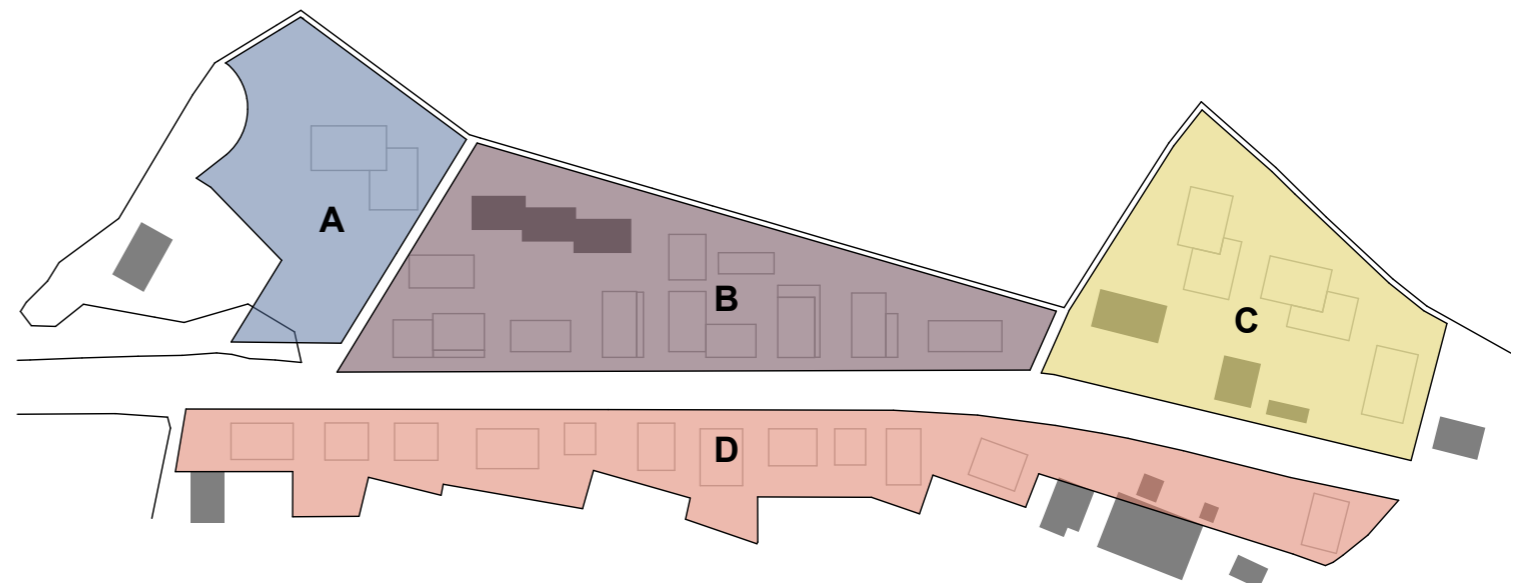
C - Teilgebiet Krone

D - Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

Identitätstiftende Elemente

In den vier Teilgebieten sind bereits heute wichtige identitätsstiftende Objekte und Orte vorhanden. Diese müssen im Rahmen der künftigen Entwicklung des Gebiets berücksichtigt werden. Weitere noch nicht vorhandene Elemente wie die begleitenden Bäume an der Thunstrasse werden in die Planung mit einbezogen.

- Schützenswerte Objekte
 - Worbstr. 6
 - Bauernhof, Villettengässli 4
- Erhaltenswerte Objekte
 - Wynhus, Schlösliweg 1
 - Thunstr. 39
 - Krone, Thunstr. 43
- Bestehende Objekte
 - Thunstr. 9-13
 - Neubau, Villettengässli 8
 - Neubau, Thunstr. 51
- Bäume als begleitendes Element an der Thunstrasse
- Krone als historischer Knotenpunkt/ Identität Muri bei Bern
- Prägende Freiraumelemente wie der Egghölzliwald, die grünen Zwischenräume und die südlich liegenden Gärten
- Grosszügige naturnahe Freiräumelemente wie die Allmend auf der Clairière und das angrenzende Multengut



Nach Teilgebieten differenzierte Bauweise









Identitätstiftende Orte / Elemente

3.2 Planungsprinzipien

Öffentlichkeit und Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss

Im Entwicklungsgebiet wird eine gemischte Nutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Grundeigentümer angestrebt.

Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit einer höheren Frequentierung sind primär an der nördlichen Seite der Thunstrasse positioniert. Gemeinschaftliche Nutzungen wie Quartierräume, Ateliers oder Waschküchen liegen an den rückwärtigen Räumen. Damit ein flexibler Nutzungswechsel in Zukunft möglich ist, sind die Erdgeschosse an der nördlichen Seite der Thunstrasse und an den Plätzen mit einer mindestens 4m lichten Raumhöhe zu planen. (Siehe Piktogramm auf nächster Seite). Öffentlichkeit und Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss:





-  öffentliche Nutzung mit hoher Frequentierung
-  öffentlichkeitsbezogene Nutzung
-  Dienstleistung mit öffentlichem Charakter
-  Dienstleistung, rückwärtiger Raum
-  gemeinschaftliche Nutzung
-  Wohnen

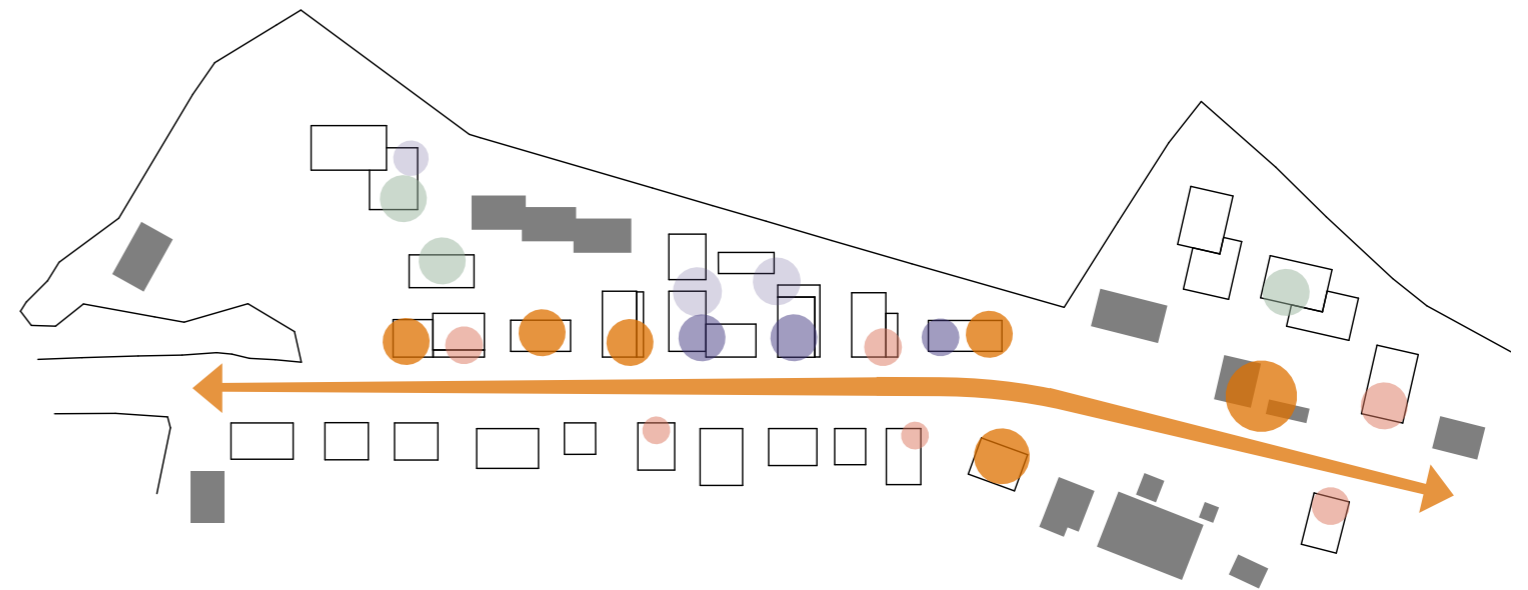
Die Abbildung zeigt eine mögliche Variante der Nutzungsentwicklung. Flexibilität in der Umsetzung soll aber erhalten bleiben.

Wege ins Grüne und Treffpunkte im Quartier

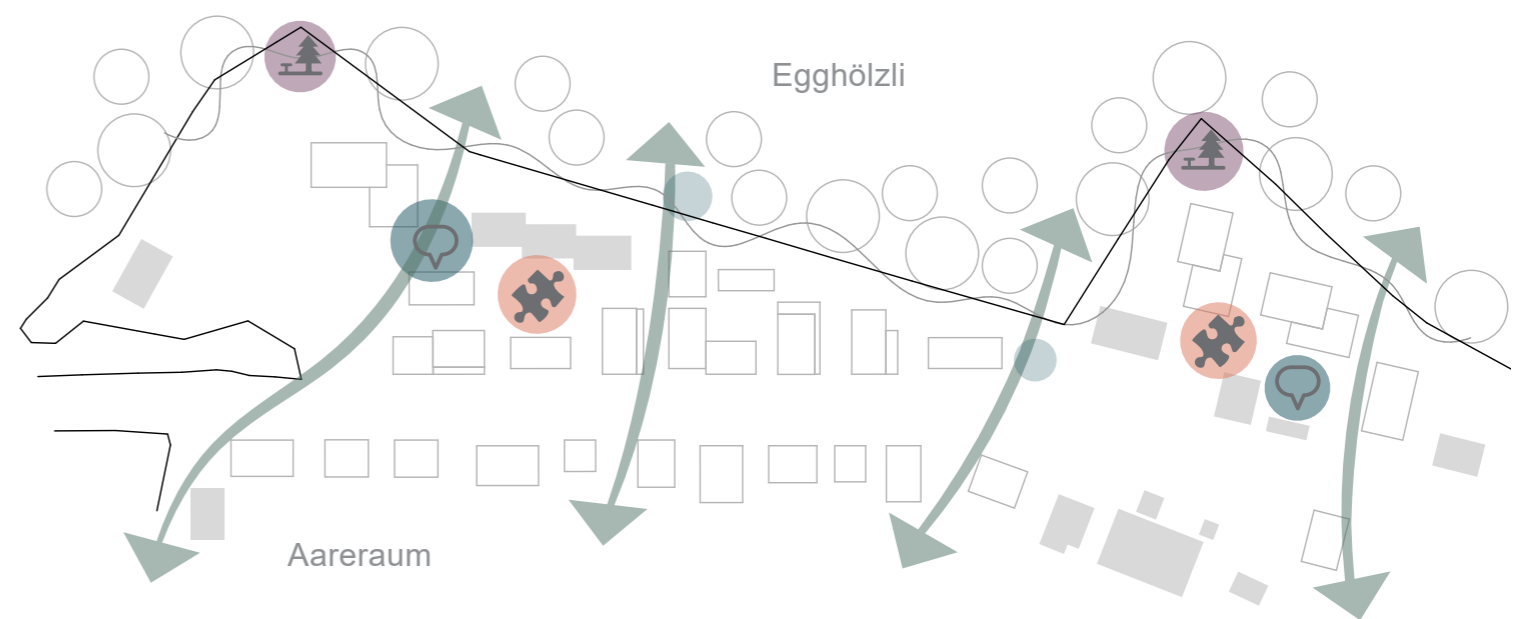
Die Bebauung hat hohe ortsbauliche Qualitäten sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild aufzuweisen. Zur Erzielung der vertraglichen Dichte werden sowohl die bestehenden Strukturen, der Charakter des Gebiets und die Funktion des Gebiets in der Gemeinde berücksichtigt. Innerhalb der Teilgebiete entstehen öffentliche und gemeinschaftliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein besonderer Fokus wird auf die Stärkung und Vernetzung, der für die Gemeinde wichtigen Frei- und Grünräume im Betrachtungsperimeter und darüber hinaus, gelegt.

Der Egghölzliwald grenzt sich heute dicht und dunkel ab. Der Waldrand wirkt abweisend, als "Wand". Durch ein Auslichten und Auflockern des Waldrandes soll der Wald stärker mit dem Siedlungsgebiet verbunden werden. Als weiteres Element sind bei allen Neubauten extensive Begrünungen für Dächer zu planen, sofern diese nicht für Solarenergienutzung oder für Dachgärten beansprucht werden. Die Bedingungen für eine Artenvielfalt werden verbessert. Im Bereich der Anknüpfungspunkte der Fusswegverbindungen am Waldrand werden Sitzbänke platziert, welche zum Verweilen einladen.

-  Waldnahe Aufenthaltsbereiche
-  Plätze für die Nachbarschaft
-  kleine Verweilorte an den Verbindungswegen
-  Quartiertreffpunkte



Öffentlichkeit und Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss



Wege ins Grüne und Treffpunkte im Quartier

3.2 Planungsprinzipien

Übergeordnetes Erschliessungs- und Durchwegungskonzept

Die Thunstrasse bildet das Rückgrat für die Erschliessung der Teilbereiche und der dahinterliegenden Freiräume. Durch das KTM-Projekt wird die Thunstrasse saniert und die Tramlinie erhält eine Doppelspur. Weiter wird der Strassenraum aufgewertet und unter den Verkehrsteilnehmenden neu aufgeteilt. Dadurch kann die Sicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrer verbessert werden.

Motorisierter Individualverkehr

Im Teilbereich Thunstrasse Süd teilen jeweils zwei Parzellen eine Einfahrt zu ihrer Garage. Die meisten Erschliessungswege werden schon durch Quartierstrassen ermöglicht. Um ein in Zukunft autofreies Quartier zu ermöglichen, sollen die Einfahrten der unterirdischen Sammelgaragen möglichst direkt an der Thunstrasse angeschlossen werden. Insgesamt gibt es vier, max. fünf Einfahrten in das Quartier. Die Fläche der Einfahrtstrassen wird jeweils von den Parzellen geteilt.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen im Erdgeschoss von der Liegenschaft Thunstrasse 9-13 müssen durch eine Spielstrasse gewährleistet werden. Eine mögliche unterirdische Verlagerung der Garagen ist erwünscht.




Öffentlicher Verkehr

Durch die Vergrösserung der Station Vilette ist das Quartier gut erschlossen.

Adressbildung

Die öffentliche Nutzung wird frontal zu der Thunstrasse adressiert.

Wenn im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung stattfindet, können die Eingänge der darüber liegenden Wohnungen sekundär auf den Seiten angeordnet werden. Wenn keine öffentliche Nutzung angedacht ist, wie auf der südlichen Seite der Thunstrasse, sind die Wohnungseingänge frontal ausgerichtet.



-  Motorisierter Individualverkehr / Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen
-  Adressierung Öffentlichkeit
-  Adressierung Wohnen

Individuelle Entwicklung

Der Zeithorizont der Gebietsentwicklung ist langfristig und als Generationenprojekt angelegt, wobei auf einzelnen Parzellen bereits in den nächsten Jahren erste Entwicklungen zu erwarten sind.

Das sehr flexible System ist eine geschickt gewählte Option für die Etapierung und die Möglichkeit zur individuellen Entwicklung der Parzellen. Das Konzept reduziert Abhängigkeiten unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf ein Minimum.

Zwischenstände, welche durch verschiedene Entwicklungsbedingungen entstehen, werden damit lösbar.

-  Parzellengrenzen
-  Mögliche Bebauung



3.3 Planungsprinzipien nach Teilgebiet



Abbildung 14: Situationsplan Teilgebiete, Masterplan, extra

3.3.1 Teilgebiet Clairière

Heutige Situation



Abbildung 15-16: Foto Stand 2019, GWJ

3.3.1 Teilgebiet Clairière

A Parzellen: 3154

Spielregeln Bebauung

Der Teilbereich Clairière bildet einen neuen nördlichen Abschluss für die Thunstrasse. Es ist nicht als alleinstehendes Gebäude auf der Allmend zu lesen, sondern es wird Teil der schon bestehenden Struktur. Der neue Baukörper bindet mit seinen 6 bis 7 Geschossen die Liegenschaft Thunstrasse 9-13 städtebaulich ein. Der dazwischen entstehende Quartierplatz aktiviert die zweite Reihe und wird ein attraktiver Treffpunktsort für die Bewohner.

In den Erdgeschossen befinden sich Quartierräume, Waschküchen, Atelier oder Praxen, die den Platz aktivieren. Da der neue Baukörper auf der Clairière möglichst nördlich der Parzelle angeordnet wird, entsteht eine grosszügige Allmend für die Öffentlichkeit.

Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ist möglichst nah zur Thunstrasse zu erfolgen.

Max. Ausnutzungsziffer: 0.9
Max. Geschossfläche: 5867m²

Max. Geb.höhe Quartierplatz: 19m
Max. Gebäudehöhe 2. Ebene: 23m

Nutzung EG: gemeinschaftlich
Nutzung RG: Wohnen

Spielregeln Freiraum

Clairière
Der grüne Hang der Clairière wird seine Grosszügigkeit und Übersichtlichkeit behalten. Die Entwicklung bietet die

Chance den heute privaten Freiraum in einen Ort mit dem Charakter einer «öffentliche Allmend» zu transformieren. Die ökologisch wertvolle Fläche mit den geschützten Bäumen und der Nähe zum Wald wird dem Quartier zugänglich gemacht. Die Parzelle wird mit einer Bebauung ergänzt, der Hang bleibt jedoch unverbaut. Die Spielbereiche werden südlich des Scheibenhochhauses und auf dem Zentrumspatz verortet.

Quartierplatz / Egghölzliplatz

Der neue Platz zwischen dem Scheibenhochhaus und dem westlichen Neubau hat urbanen Charakter. Punktuell sind Einzelbäume in den Platz eingestreut. Der Platz wird möglichst grossflächig chaussiert. Sämtliches anfallendes Platzwasser soll vor Ort versickert werden. Von der Thunstrasse herkommend wird der Blick zum Fussweg in den Egghölzliwald gut sichtbar sein.

Bewohnerplatz

Südlich des bestehenden Scheibenhochhauses (Thunstr. 9-13) befindet sich ein Platz für die Bewohner. Durch zusätzliche Wegeverbindungen wird der Platz stärker angebunden. Um die Sicherheit zu gewährleisten soll der Zwischenbereich möglichst übersichtlich bleiben. Hecken in diesem Bereich sollen nicht höher als 1.20m hoch sein. Eine differenzierte Ausgestaltung des Spielbereiches ermöglicht Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten und lässt vielfältige Spielmöglichkeiten zu. Die im Spielhof liegenden Aussenflächen entlang der gewerblich genutzten Bauten werden chaussiert.

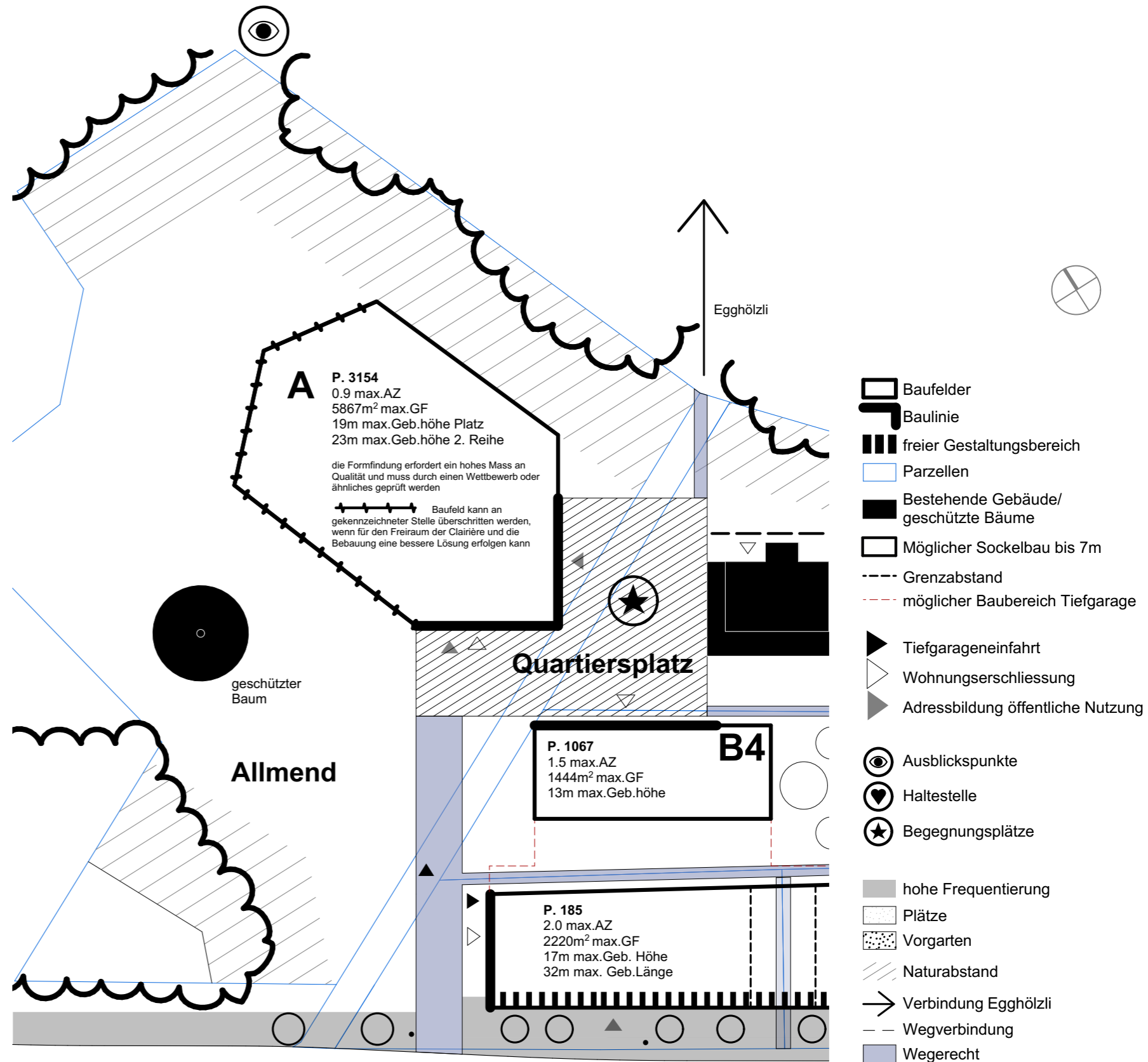


Abbildung 17: Ausschnitt Masterplan, GWJ

3.3.1 Teilgebiet Clairière

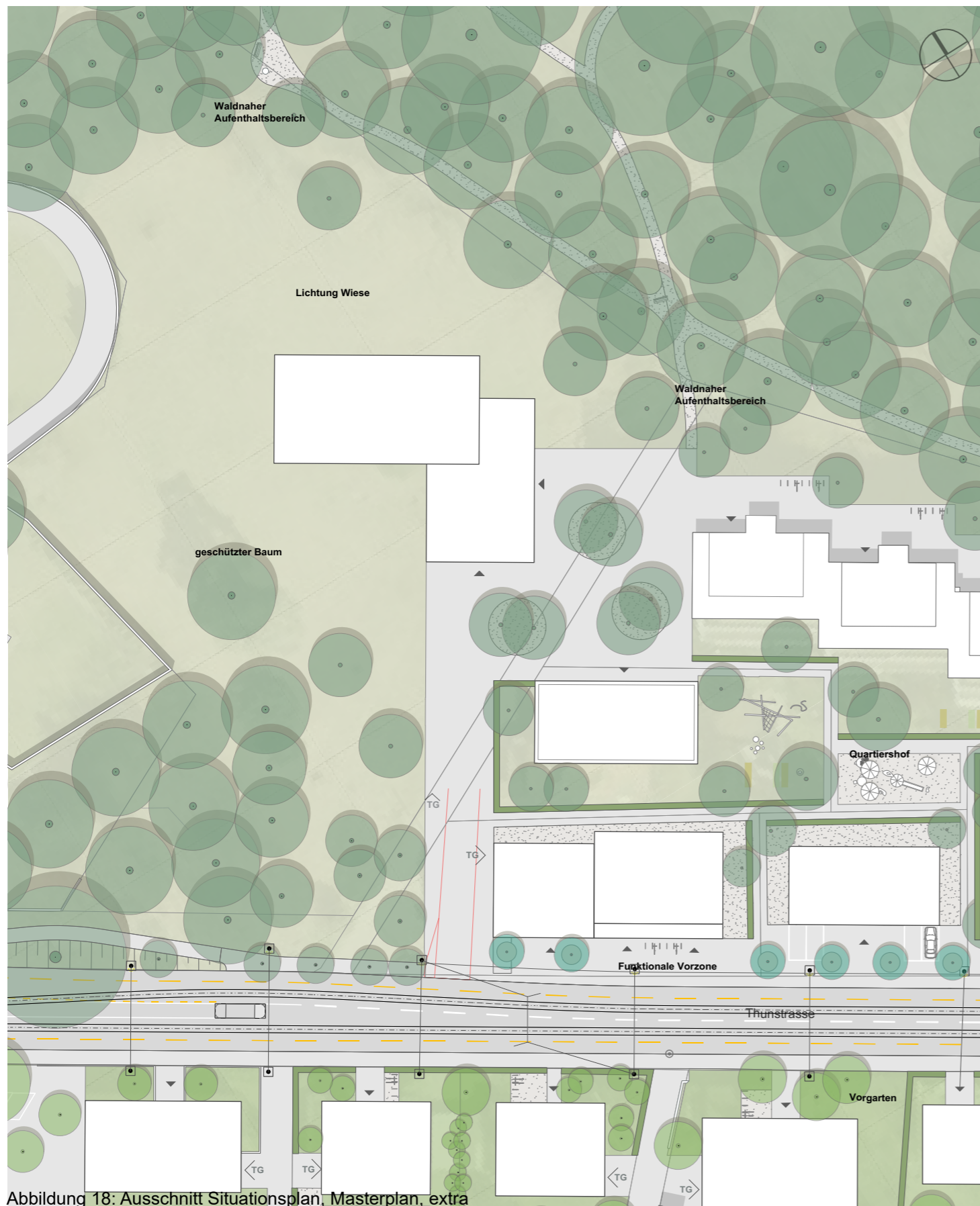


Abbildung 18: Ausschnitt Situationsplan, Masterplan, extra

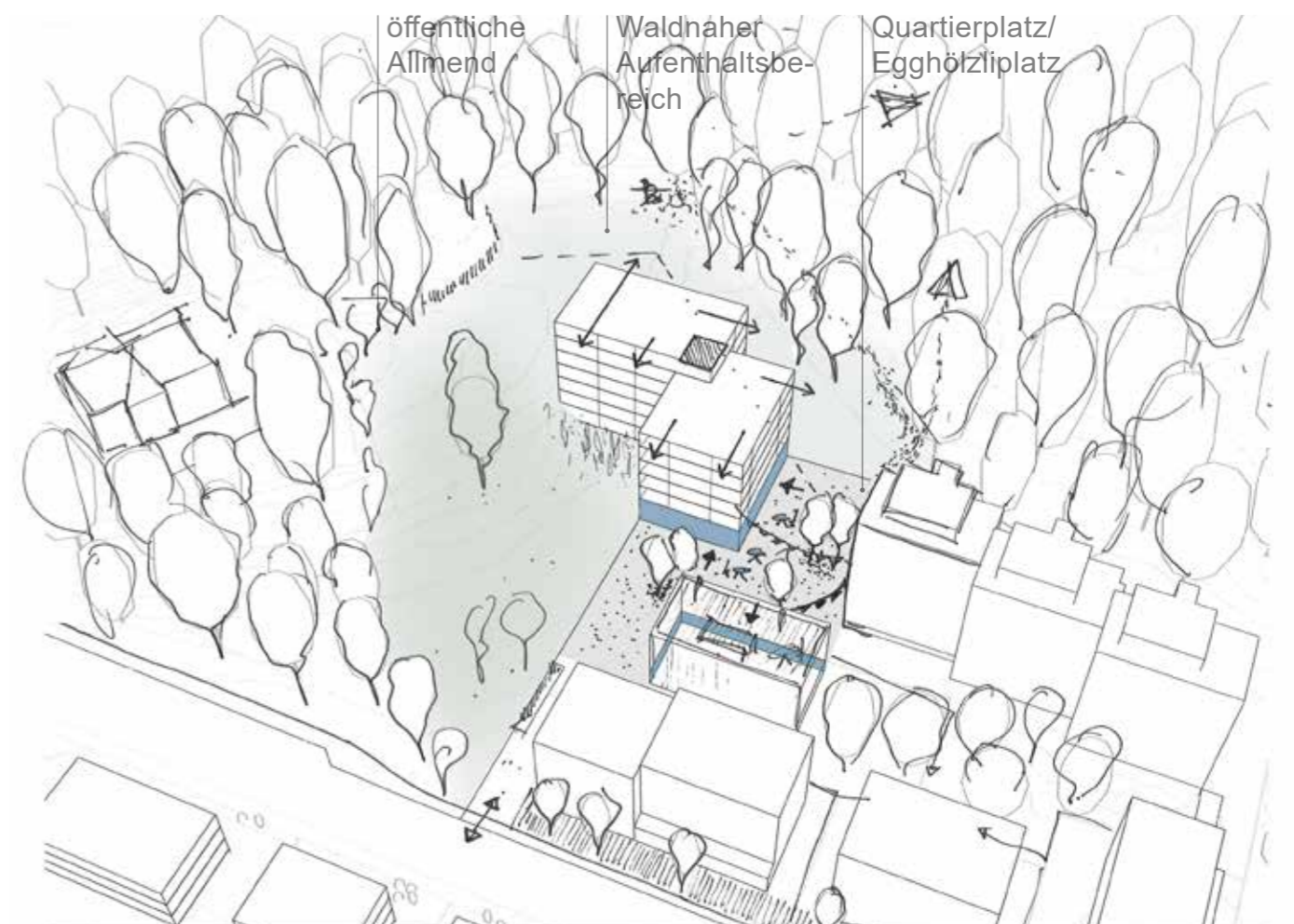


Abbildung 19: Spielregeln Clairière, Masterplan, GWJ

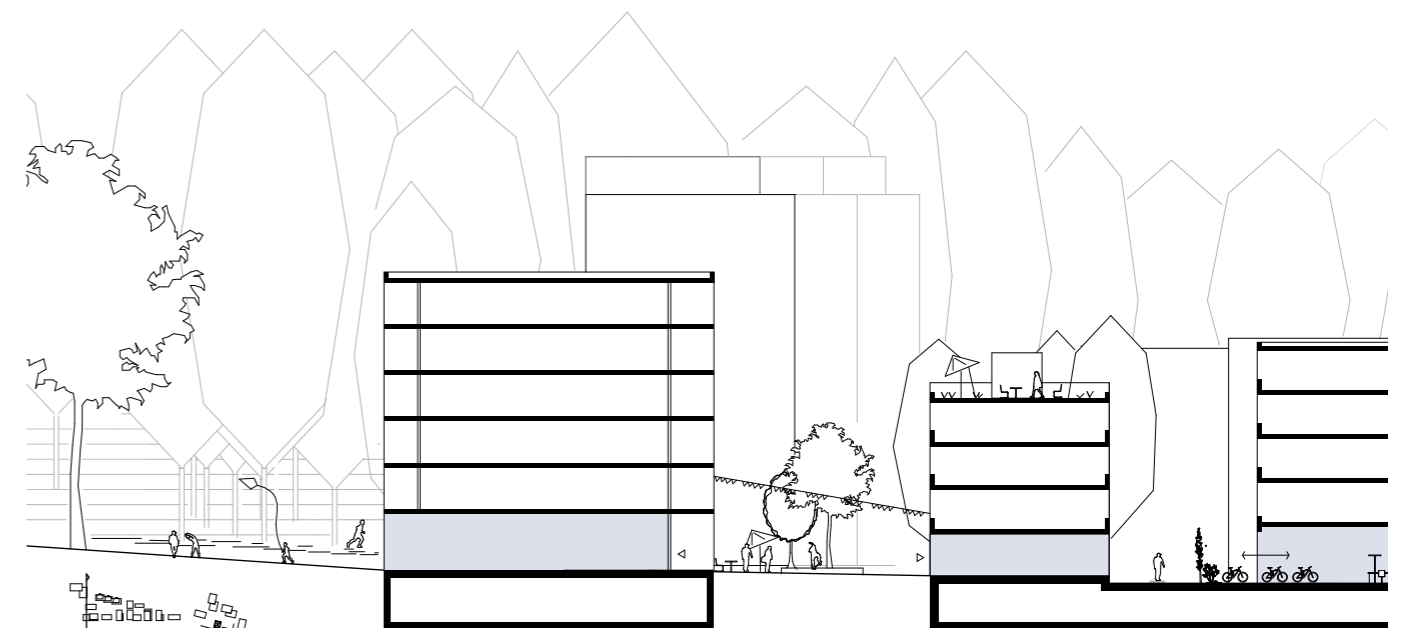


Abbildung 20: Querschnitt Quartierplatz Masterplan, GWJ

3.3.1 Teilgebiet Clairière

Quartiersplatz / Egghölzliplatz



Abbildung 21: Skizze Quartierplatz, Masterplan, GWJ

3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35

Heutige Situation



Abbildung 22-23: Foto Stand 2019, GWJ

3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35

B Parzellen: 1067, 185, 188, 920, 996, 1235, 1276, 1025, 1277, 1103, 229, 228

Spielregeln Bebauung

Der Teilbereich Gewerbering und Thunstrasse Nord 25-35 ist der Bereich mit einem hohen öffentlichen Charakter. In den Erdgeschossen der ersten Bautiefe (Baufelder B1), sind publikumsorientierte Nutzungen oder Dienstleistungen unterzubringen. Durch die freie Wahl der Fassadenflucht (freier Gestaltungsbereich) entsteht trotz der eher dichteren Bauweise eine Heterogenität. Die Baukörper haben zusätzlich zum öffentlichen Erdgeschoss, 3 bis 4 weitere Wohngeschosse. Die in der zwei-

ten Bautiefe liegenden (Baufelder B2) sind stark von der jeweiligen Umgebung geprägt. Parzelle 1067 hat direkten Kontakt mit dem Quartierplatz mit eher gemeinschaftlichem Charakter. Auf den Parzellen 1277, 1276 und 1277 können kleinere Dienstleistungsbauten am Werkhofplatz entstehen oder mit den vorderen Bauten zu einem Hybrid mit einem höheren Wohnanteil geplant werden. Die Erschliessung erfolgt über maximal 4 Erschliessungsstrassen. Die Tiefgaragenzufahrten sind möglichst rasch nach der Thunstrasse zu planen.

B1 B2 max. Ausnützungsziffer:	2.0
B3 B4 max. Ausnützungsziffer:	1.4-1.5
B5 max. Ausnützungsziffer:	1.0

Max. Gebäudehöhe:	13/17m
Max. Gebäudelänge:	32m
Nutzung EG:	überwiegend Öffentlich
Nutzung RG:	Wohnen

Spielregeln Freiraum

Bewohnerplatz

Südlich des bestehenden Scheibenhochhauses (Thunstr. 9-13) befindet sich ein Platz für die Bewohner. Durch zusätzliche allseitige Wegeverbindungen wird er stärker angebunden.

Entlang der Parzellengrenzen wird für die künftige Fussgängererschliessung beidseitig ein 60cm breiter Streifen abgetreten. Die daraus entstehenden

Wegeverbindungen mit einer Breite von 1.20m ermöglichen eine attraktive Vernetzung innerhalb des Teilgebiets.

Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten soll der Zwischenbereich möglichst übersichtlich bleiben. Hecken in diesem Bereich sollen nicht höher als 1.20m hoch sein. Eine differenzierte Ausgestaltung des Spielbereiches ermöglicht Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten und lässt vielfältige Spielmöglichkeiten zu. Die im Spielhof liegenden Aussenflächen entlang der gewerblich genutzten Bauten werden chaussiert.

Baumreihe Thunstrasse Nord

Vom Egghölzli bis zum Zentrum von Muri werden alternierend auf der Nord-

und Südseite der Thunstrasse Segmente von Baumreihen entlang der Strasse gepflanzt.

Im Bereich Thunstrasse Nord stehen diese Baumreihen aus Platzgründen auf den Privatparzellen. Ein durchgehendes Trottoir von 2m Breite und die Lage der Werkleitungen definieren die möglichen Baumstandorte. Die Bäume stehen auf einer Linie, haben aber zueinander unterschiedliche Abstände und reagieren somit auf Einfahren und Zugänge. Es soll eine Mischung aus unterschiedlichen Baumarten gepflanzt werden. Die Baumscheiben werden als Baumrost ausgeführt. Es wird ein Typ über die gesamte Länge der Thunstrasse definiert.

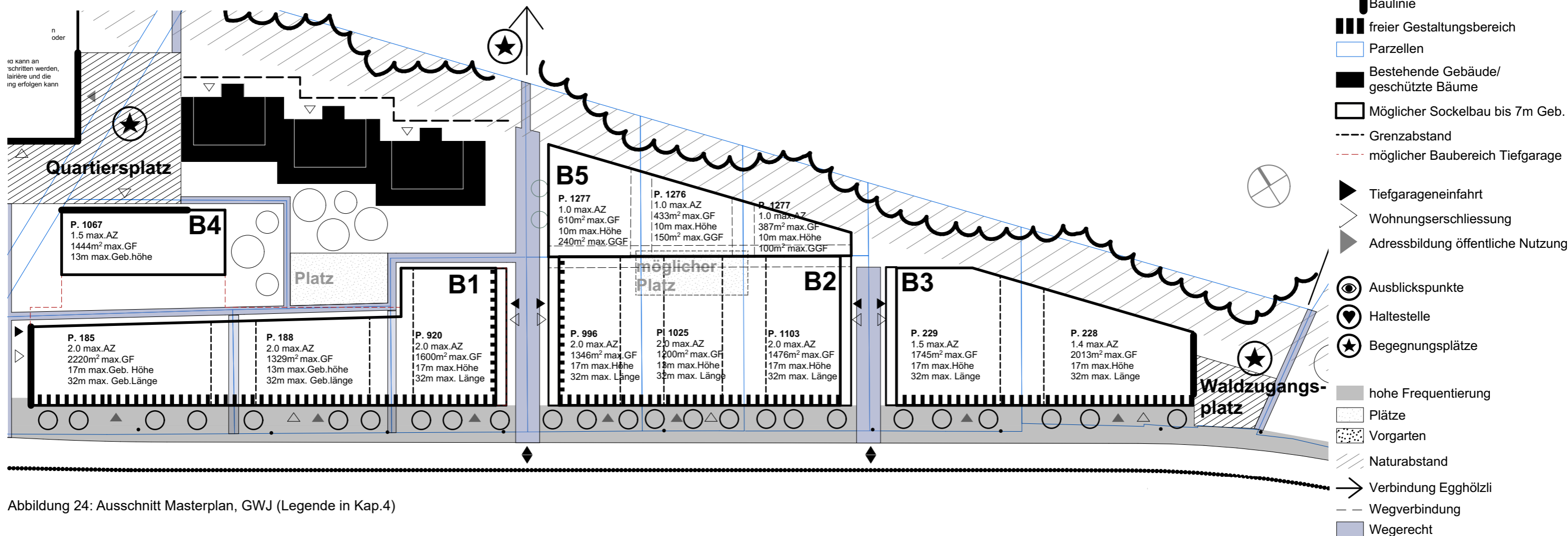


Abbildung 24: Ausschnitt Masterplan, GWJ (Legende in Kap.4)

3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35

Spielregeln Baufelder B1-3:

Anbaurecht

Wenn sich die Eigentümer der Parzellen einigen, dürfen sie an die Parzellengrenze bauen, und aneinanderbauen. Wenn nicht, müssen sie den Parzellenabstand, in diesem Teilgebiet 4m, einhalten. Das Gebäude darf insgesamt nicht länger als 32m werden.

Erdgeschoss

Damit auch für längere Zeit ein flexibler Nutzungswechsel stattfinden kann, sind die Erdgeschosshöhen mindestens mit 4m lichter Raumhöhe zu planen. Um die Öffentlichkeit der Strassenseite zu verdeutlichen sind die Fassaden möglichst transparent und einladend zu gestalten.

Wenn ein Bedürfnis für eine grössere Erdgeschossfläche besteht als in den Regelgeschossen, können diese mit Sockelbauten vergrössert werden.

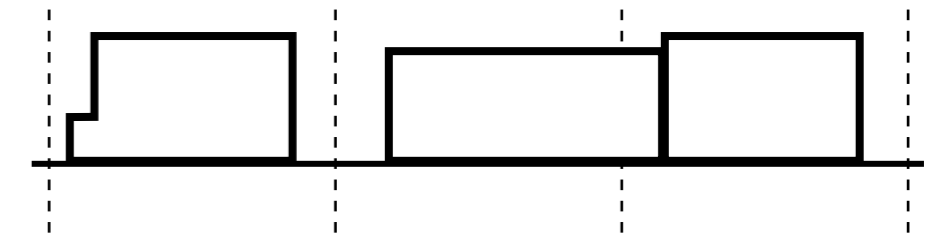
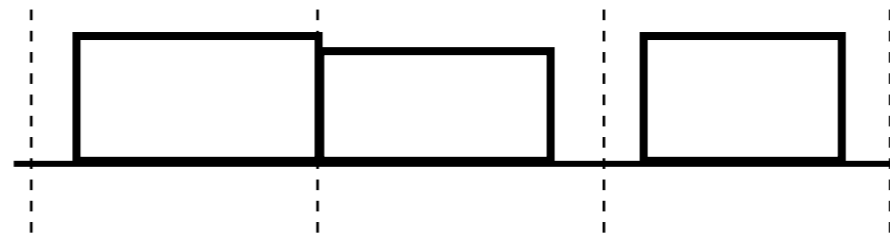
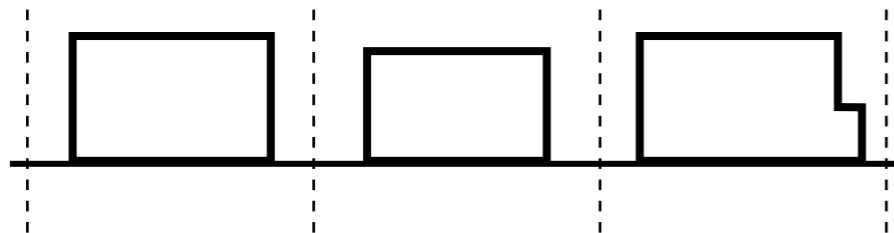
Dachgeschoss

Die Flachdächer dürfen durch die Bewohner bespielt werden. Um die Erschliessung auf das Dach zu gewährleisten, darf der Treppenhaukern und eine kleine Erweiterung des Kernes ausgebaut werden und somit die Gebäudehöhe überschreiten.

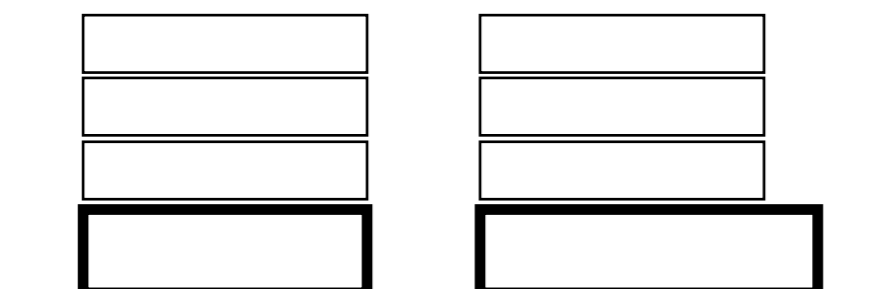
Gliederung

Längere Fassaden (über ca. 20m) sollen durch Vor- und Rücksprünge oder mittels Gestaltungselemente gegliedert werden. Gliederungen durch Addition und Subtraktionen bieten Massstäblichkeit und ermöglichen Vielgestalt in der formalen Umsetzung von Architekturen.

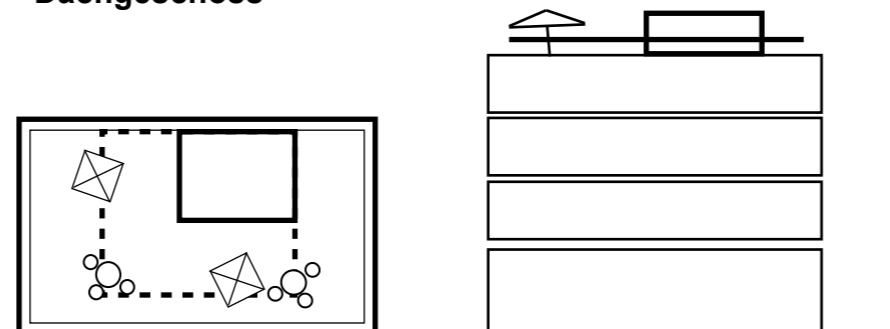
Anbaurecht Variante 1-3



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gliederung

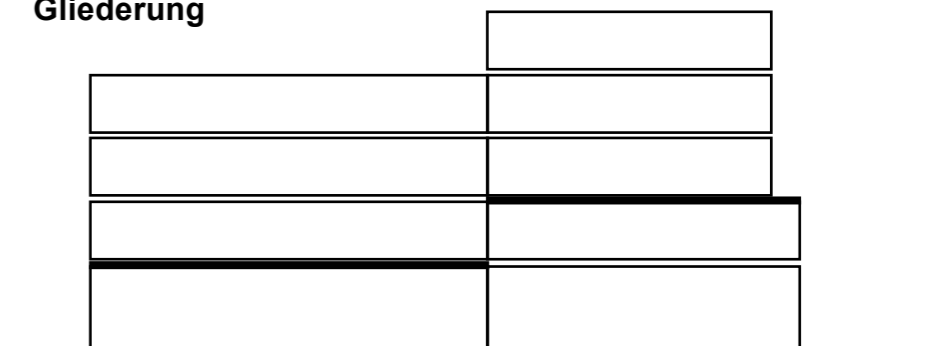


Abbildung 25: Piktogramme Masterplan, GWJ

3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35

Wichtige Themen für den Strassenraum

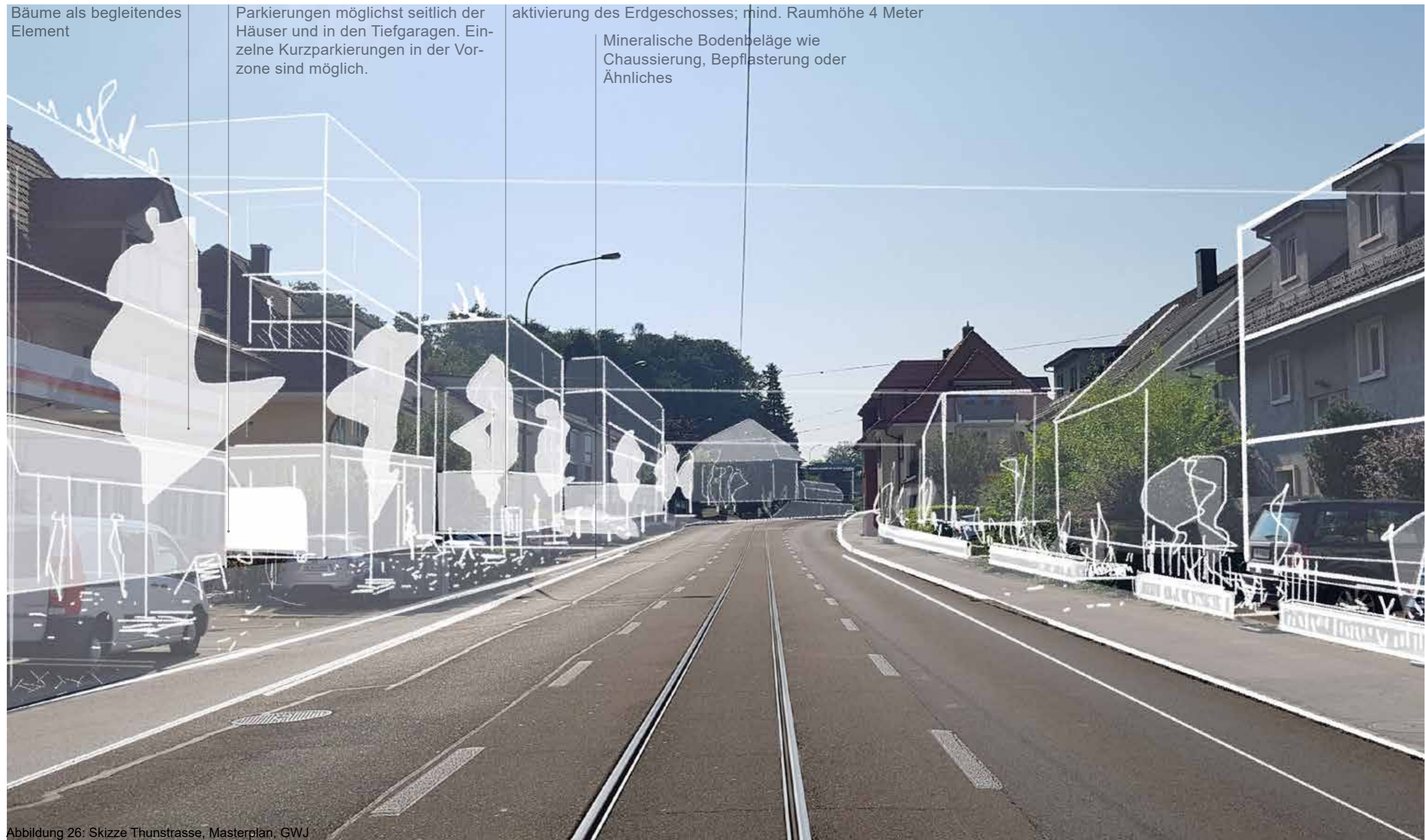


Abbildung 26: Skizze Thunstrasse, Masterplan, GWJ

3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35



Abbildung 27: Ausschnitt Situationsplan, Masterplan, extra

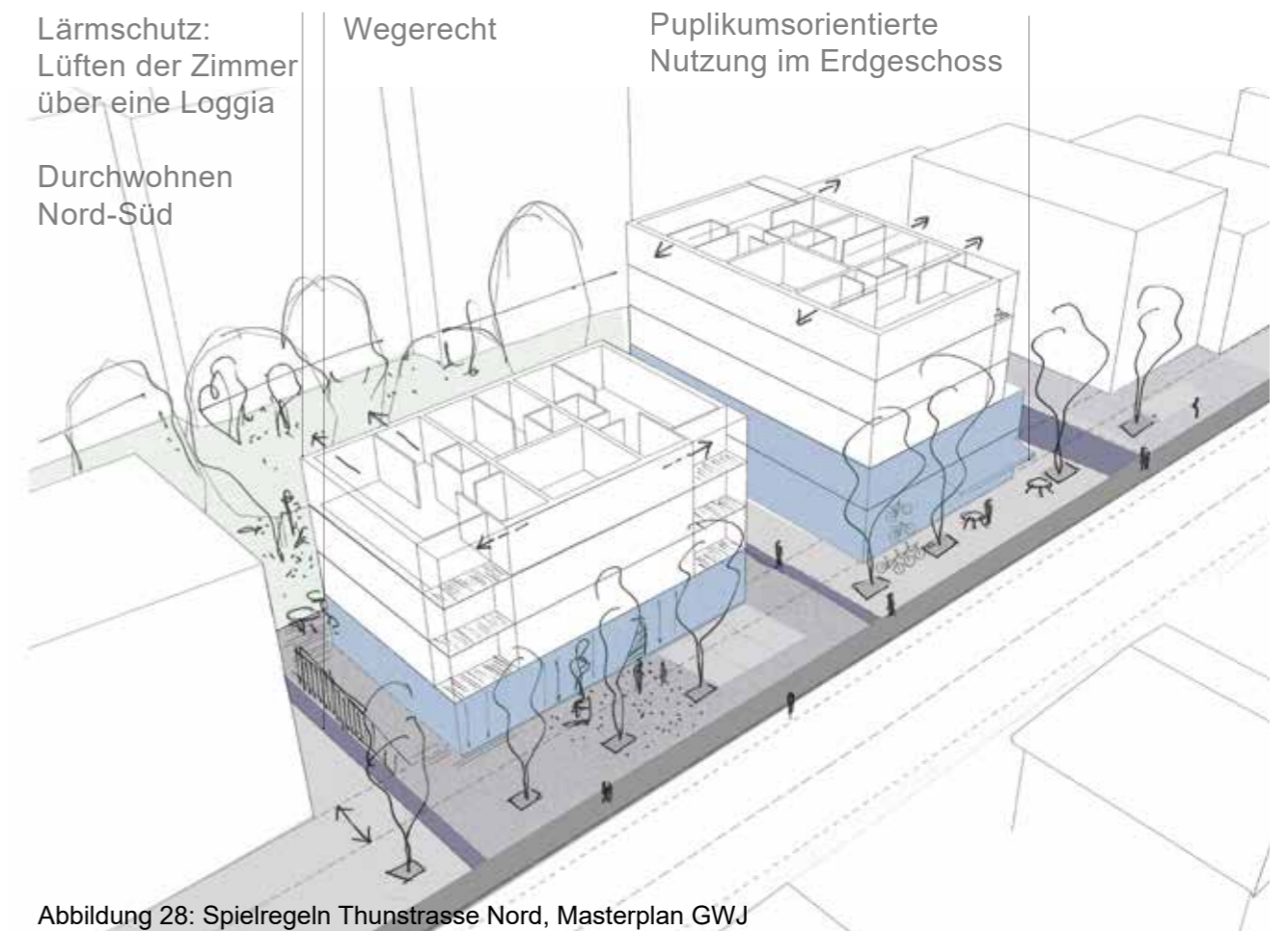
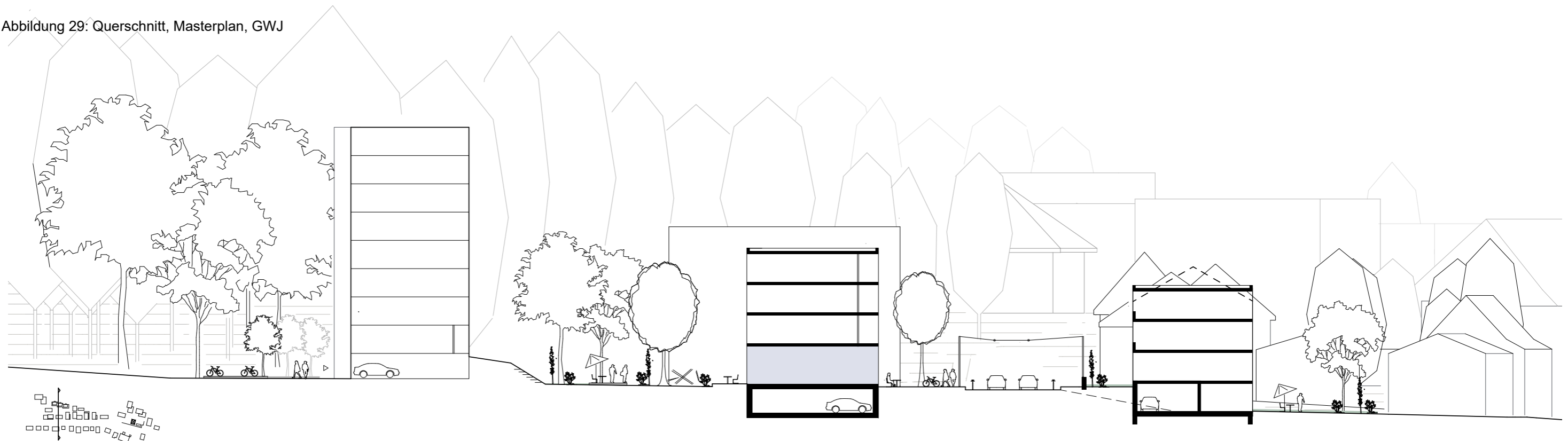


Abbildung 28: Spielregeln Thunstrasse Nord, Masterplan GWJ

Abbildung 29: Querschnitt, Masterplan, GWJ



3.3.2 Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35

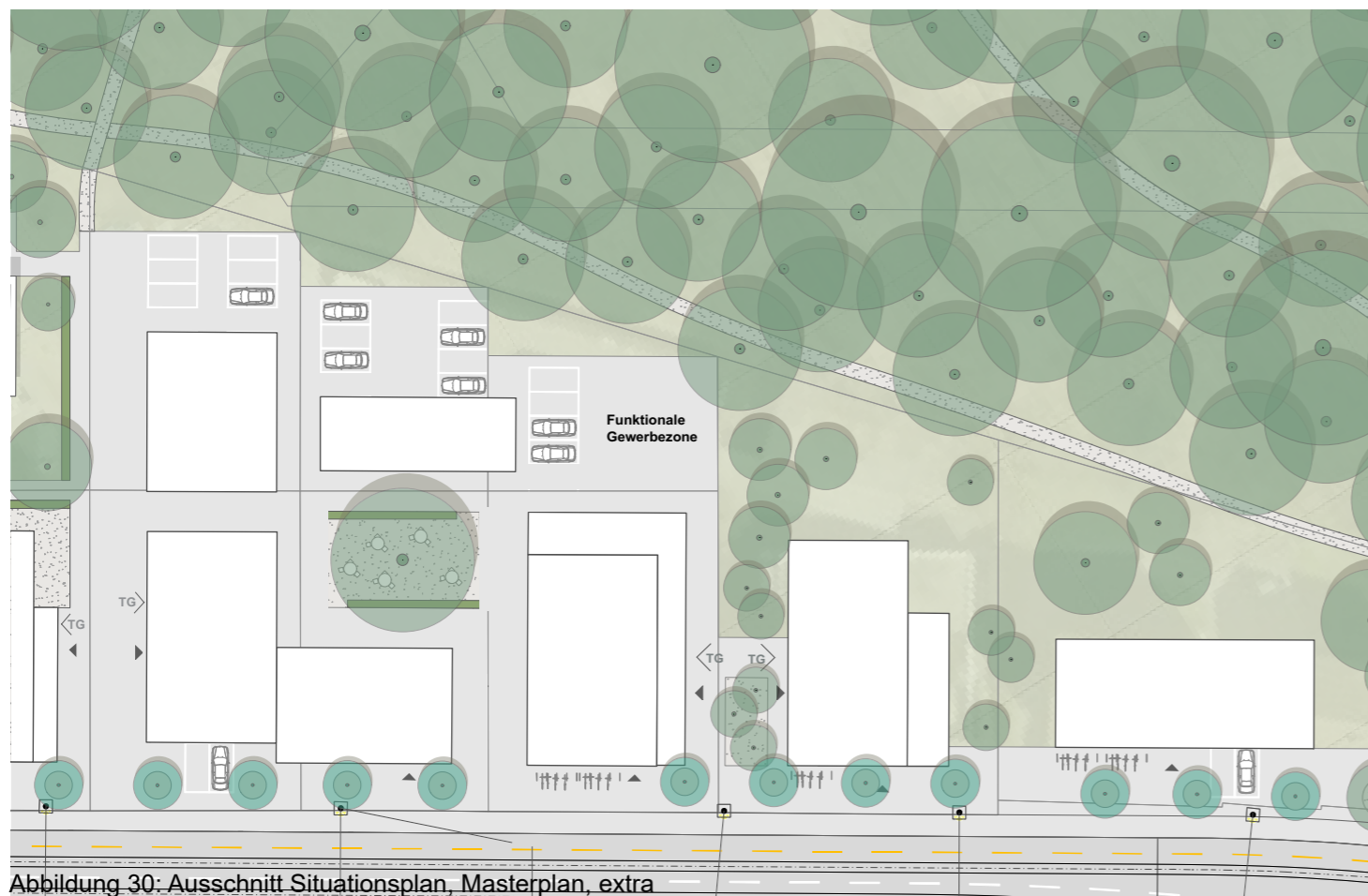


Abbildung 30: Ausschnitt Situationsplan, Masterplan, extra

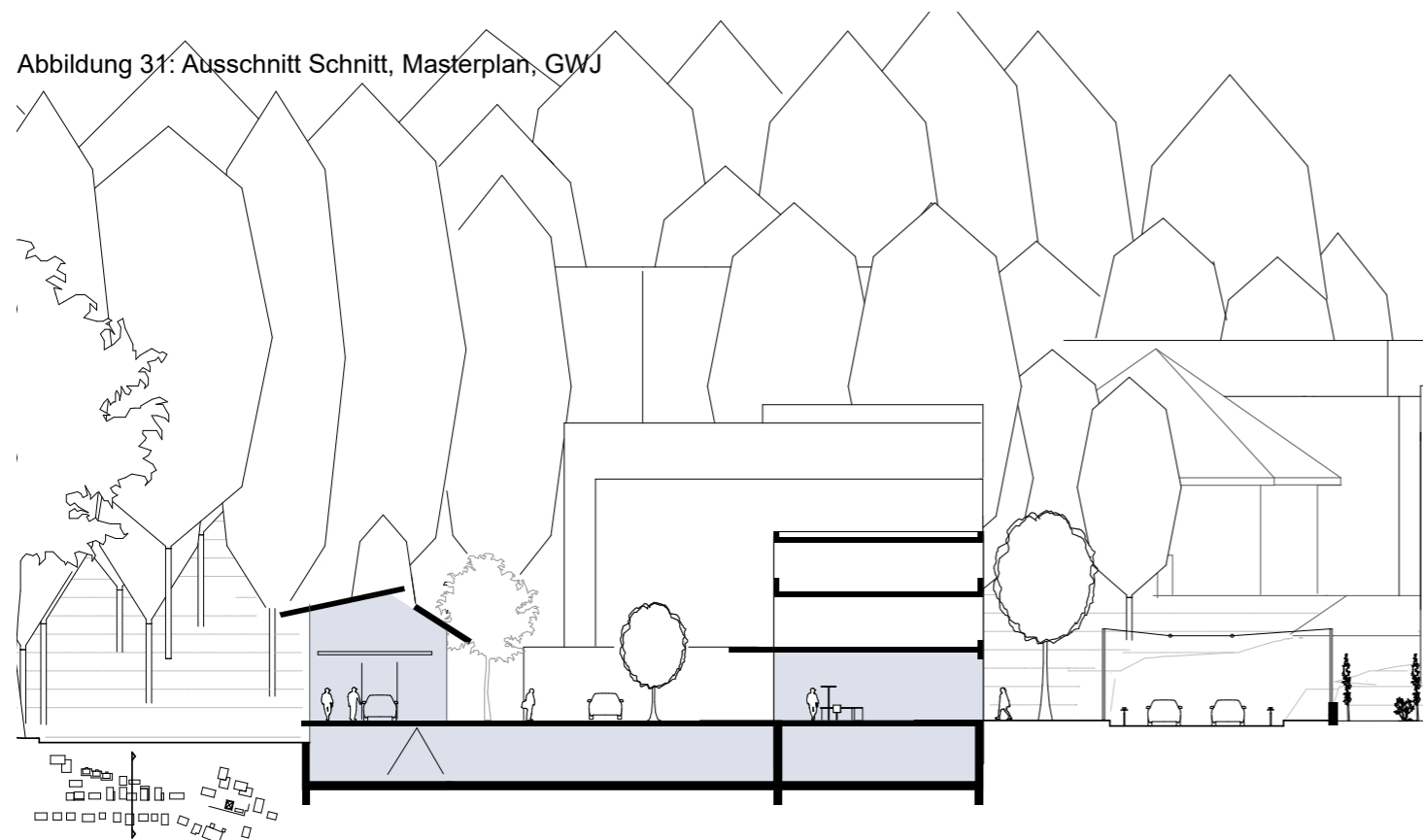


Abbildung 31: Ausschnitt Schnitt, Masterplan, GWJ

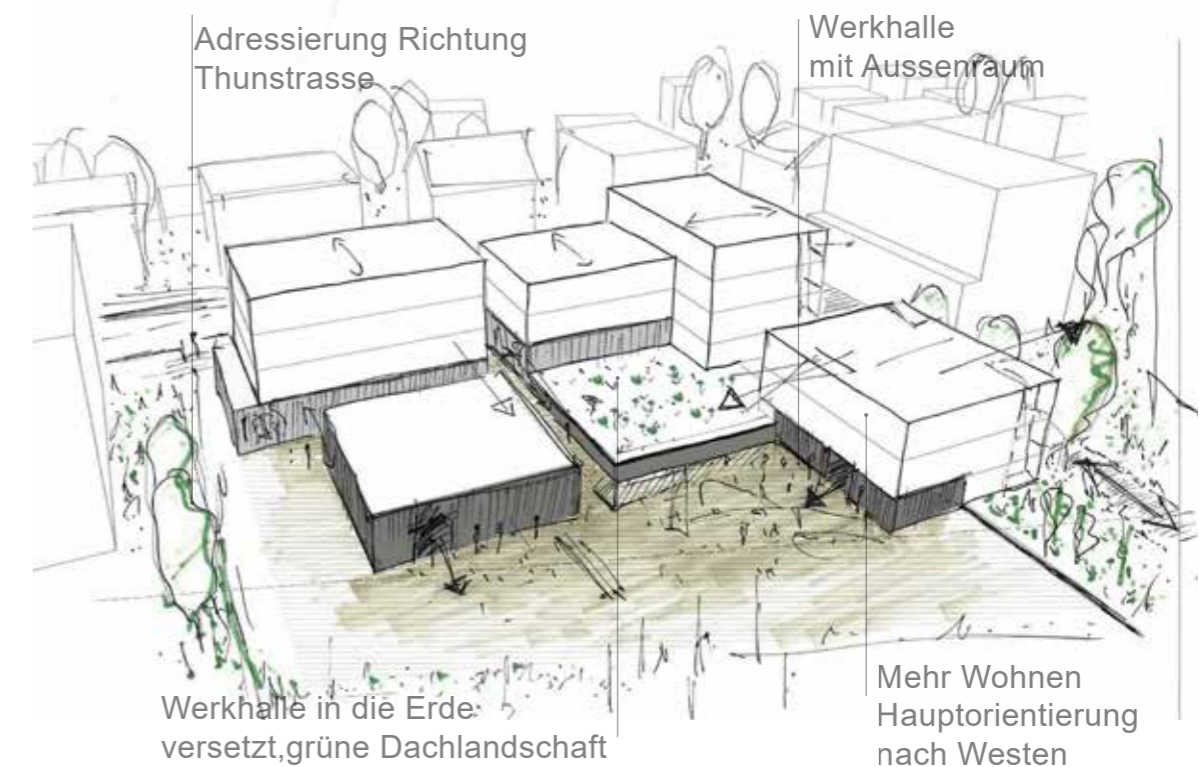


Abbildung 32-33: Skizzen, Testplanung, GWJ

3.3.3 Teilgebiet Krone

Heutige Situation



Abbildung 34: Foto Stand 2019, GWJ

3.3.3 Teilgebiet Krone

C Parzellen: 2, 830, 945

Spielregeln Bebauung:

Das Ensemble der Krone mit seinen verschiedenen Gebäuden hat einen grossen ortsbaulichen und historischen Wert und eine prominente Wahrnehmung in der Bevölkerung. Durch den Ausbau der Bus- und Tramstation Villette, die Reaktivierung der Krone und die geplante bauliche Verdichtung soll der Ort wiederbelebt werden. Zusätzlich sollen der ehemalige Pavillon und die Flächen auf Strassenniveau saniert und neu genutzt werden.

Die Baufelder in der 2. Bautiefe sind so angeordnet, dass Durchblicke und Wegverbindungen in den Egghölzliwald geschaffen werden können.

Die Wohnbebauung integriert sich, durch Staffelung von jeweils zwei Gebäuden in Höhe und Fassade, gut in die bestehende Situation ein.

Die Einfahrt in die Tiefgarage hat möglichst nah ab der Thunstrasse zu erfolgen.

Max. Ausnützungsziffer: 0.7 - 1.2
max. Gebäudehöhe: 16 / 17m

Nutzung Krone: Öffentlich
Thunstr.: EG - Öffentlich; RG - Wohnen
2.Reihe: EG - punktuell gemeinschaftlich, RG - Wohnen



Abbildung 35-36: Fotoarchiv

Spielregeln Freiraum:

Bezugnehmend auf die historischen Bilder werden die Aussenräume um das Restaurant Krone wieder in Wert gesetzt. Die westliche Vorfahrt wird mit einem Baumrondell aufgewertet. Nördlich des sanierten Pavillonbaus soll ein Baumdach als Aussensitzplatz erstellt werden. Beidseitig des historischen Restaurants Krone wird zur Thunstrasse hin je ein grosser Baum als Adresse und Merkpunkt gepflanzt. Gegenüber der Krone wird gemäss dem KTM Projekt eine Baumreihe gesetzt.

Die Überbauung Krone befindet sich im Hangbereich. Ein orthogonales Wegsystem erschliesst die Hauseingänge in dieser relativ dichten Situation. Als Abgrenzung zu den privaten Wohnräumen im Erdgeschoss sollen wegebegleitend als übergeordnetes Konzept Hecken gepflanzt werden. Die Hangflächen sind möglichst als offene Wiesenflächen auszubilden. Auf Hangverbauungen in Form von hohen Mauern und Absätzen ist zu verzichten. Die Erschliessungsweg erschliessen ebenfalls den Egghölzliwald. Der Waldrand wird ausgelichtet, so dass er freundliche, einladend und hell wirkt. Beim Eintritt in den Wald ist jeweils eine Sitzbank zu platzieren.



Abbildung 37: Ausschnitt Masterplan, GWJ (Legende in Kap.4)

3.3.3 Teilgebiet Krone

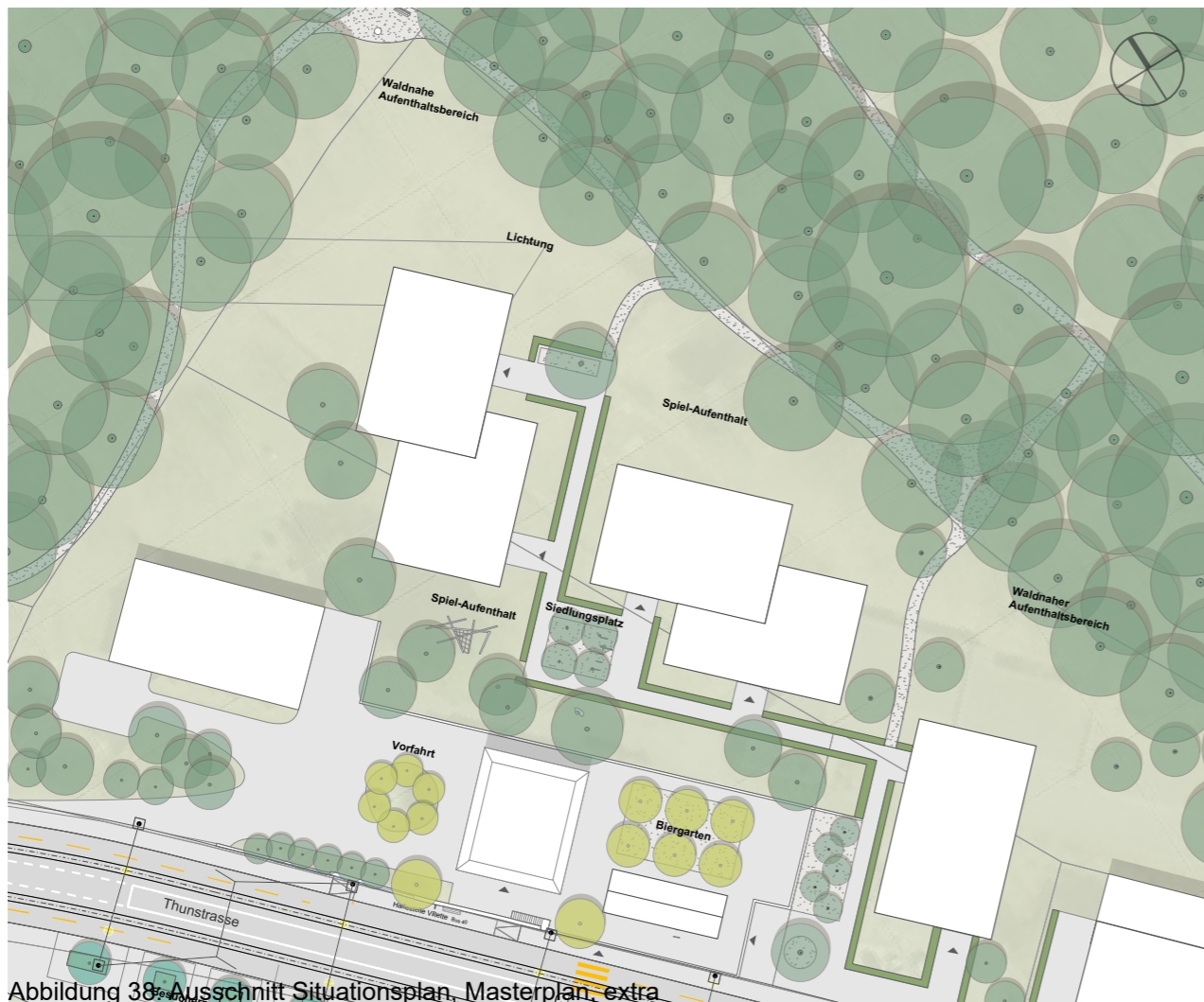


Abbildung 38: Ausschnitt Situationsplan, Masterplan, extra

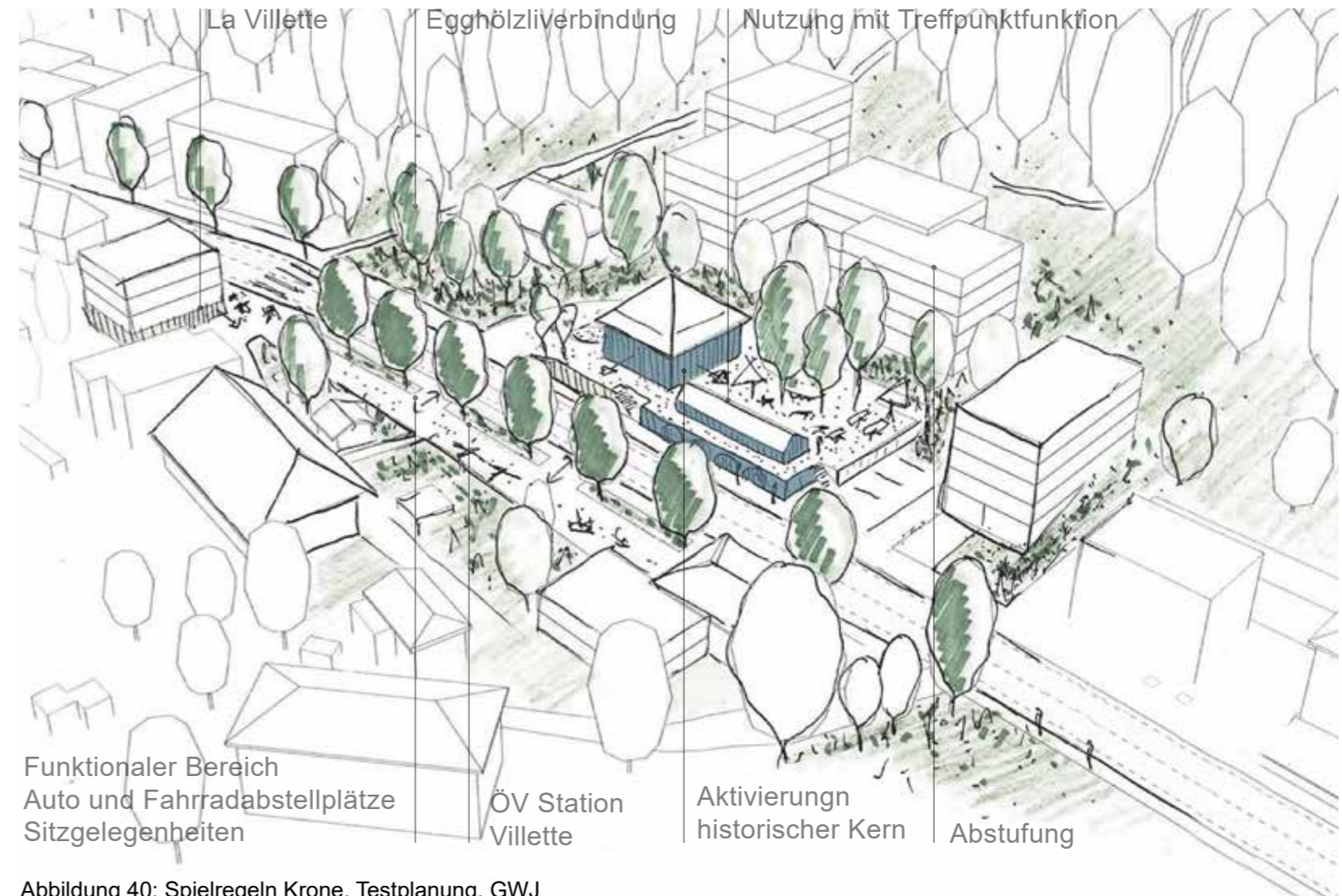
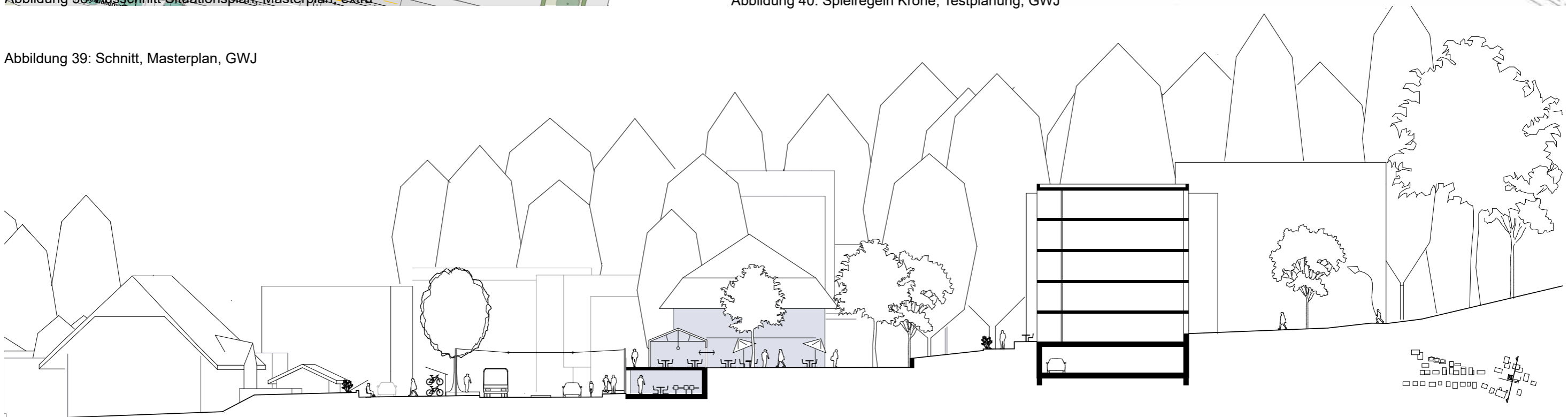


Abbildung 40: Spielregeln Krone, Testplanung, GWJ

Abbildung 39: Schnitt, Masterplan, GWJ



3.3.3 Teilgebiet Krone

Wichtige Themen



Abbildung 41 Skizze Krone, Masterplan, GWJ

3.3.4 Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

Heutige Situation



Abbildung 42-43: Foto Stand 2019, GWJ



3.3.4 Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

A Parzellen: 2351, 1602, 1603, 651, 667, 875, 1461, 993, 726, 724, 880, 1718

Spielregeln Bebauung:

Das Teilgebiet 1. Bautiefe Süd weist eine kleinteilige Struktur auf, die erhalten bleiben soll. Die Bebauung zur Strassenseite hin kann drei Geschosse hoch und zur Südseite hin, bedingt durch die Hangposition, vier Geschosse hoch geplant werden. Um die kleinteilige Struktur erhalten zu können, sind die Grenzabstände einzuhalten (Nachbarparzelle 4m Naturraum 7m). Ein Anbau- resp. Näherbaurecht ist nicht vorgesehen. Die Lärmsituation ist durch Loggias oder von der Strasse abgewandtes Lüften zu lösen.

Die Erschliessung wird durch das Wegerecht oder den schon bestehenden Erschliessungstrassen gewährleistet. Die dazwischenliegenden Einzelgaragen sind bei Neubauten zu vermeiden.

max. Ausnutzungsziffer:	1.5
(Ausnahme P.:2351, 880)	
max. Gebäudehöhe:	10m Str.niveau
Nutzung EG:	überwiegend Wohnen
Nutzung RG:	Wohnen

Spielregeln Freiraum:

Vorgartenzone
Analog der heutigen Situation sind die Vorbereich auf der Südseite der Thunstrasse als Vorgarten auszubilden. Der Vorgartenbereich ist 2/3 zu begrünen. Als Abschluss zum Trottoir ist eine Sockelmauer zu setzen. Die Abgrenzung des Vorgartenbereichs erfolgt mit einem Staketenzaun oder einer Hecke. Öffnungen dieser Abgrenzung dürfen nicht breiter als 3m sein.

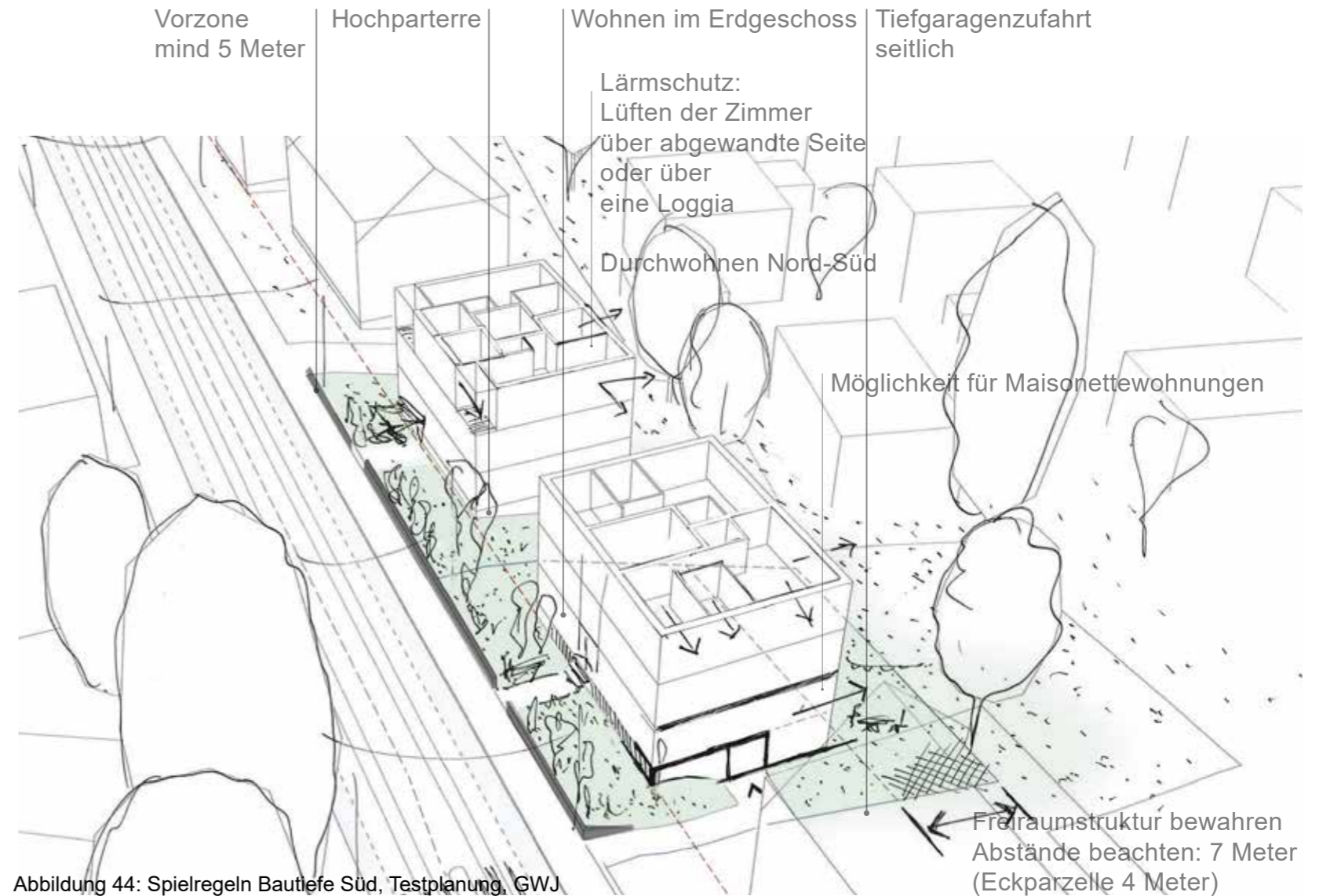


Abbildung 44: Spielregeln Bautiefe Süd, Testplanung, GWJ

- | | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Baufelder | Tiefgarageneinfahrt | hohe Frequentierung |
| Baulinie | Wohnungerschliessung | Plätze |
| freier Gestaltungsbereich | Adressbildung | Vorgarten |
| Parzellen | Ausblickspunkte | Naturabstand |
| Bestehende Gebäude/geschützte Bäume | Haltestelle | Verbindung Egghölzli |
| Möglicher Sockelbau bis 7m | Begegnungsplätze | Wegverbindung |
| Grenzabstand | | Wegerecht |
| möglicher Baubereich Tiefg | | |

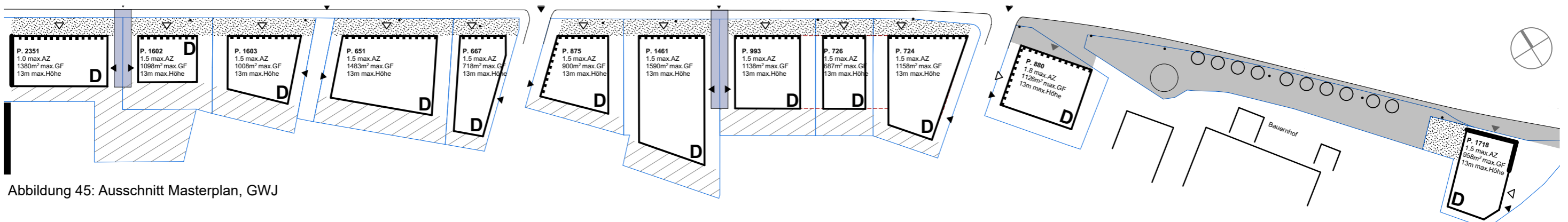


Abbildung 45: Ausschnitt Masterplan, GWJ

3.3.4 Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

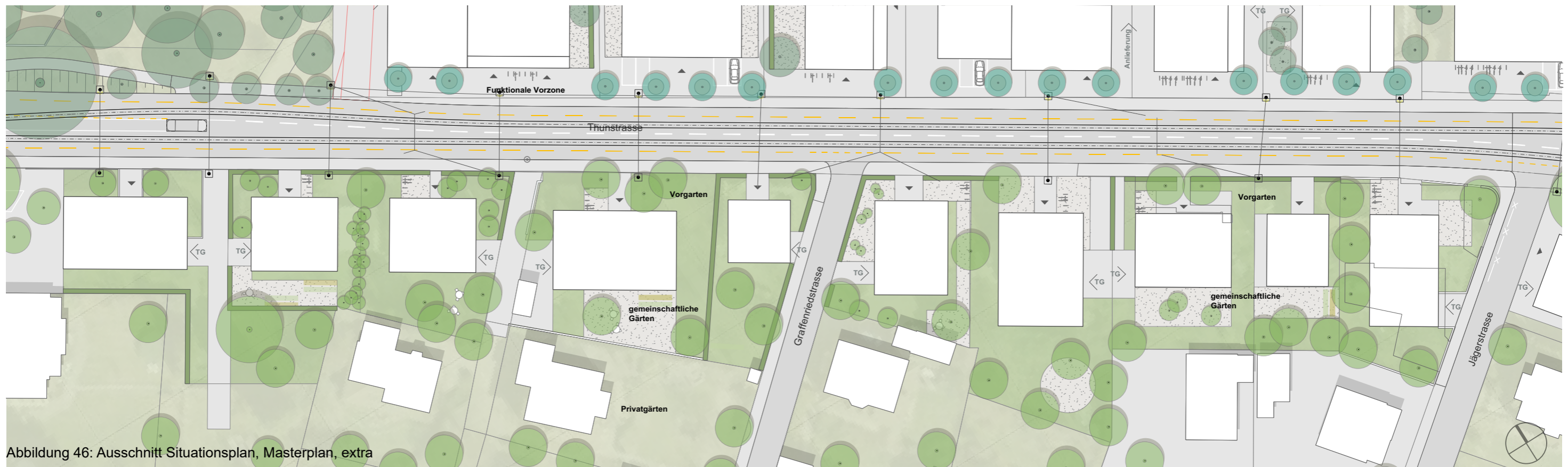


Abbildung 46: Ausschnitt Situationsplan, Masterplan, extra

Erweiterung und Anbau Möglichkeiten:

wenn die Vorschriften vom Masterplan eingehalten werden, können anstatt Neubauten auch Erweiterungen oder Anbauten realisiert werden.

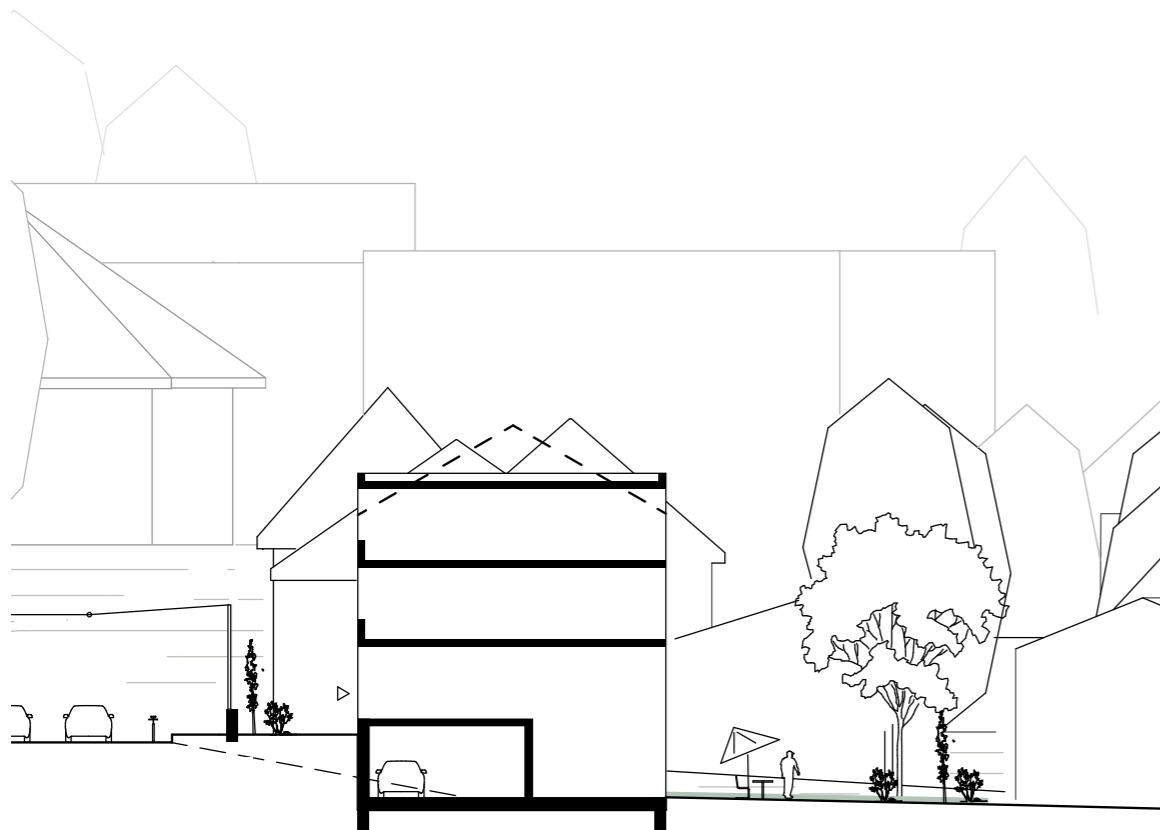


Abbildung 47: Ausschnitt Schnitt, Masterplan, GWJ



Abbildung 48-49: Skizzen, Testplanung, GWJ



3.3.4 Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

Wichtige Themen für den Strasseraum

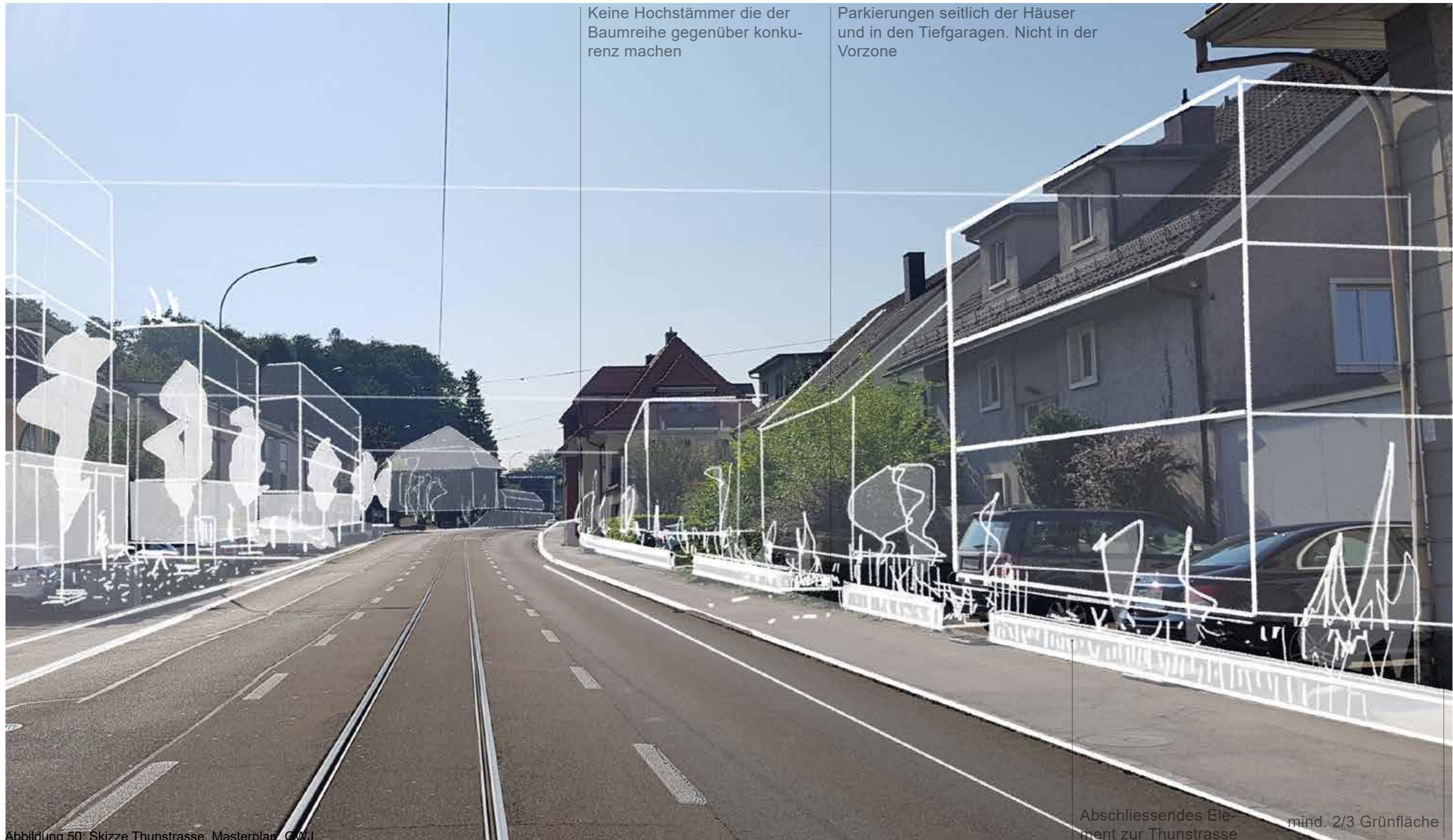


Abbildung 50: Skizze Thunstrasse, Masterplan, GWJ

3.4 Masterplankarte

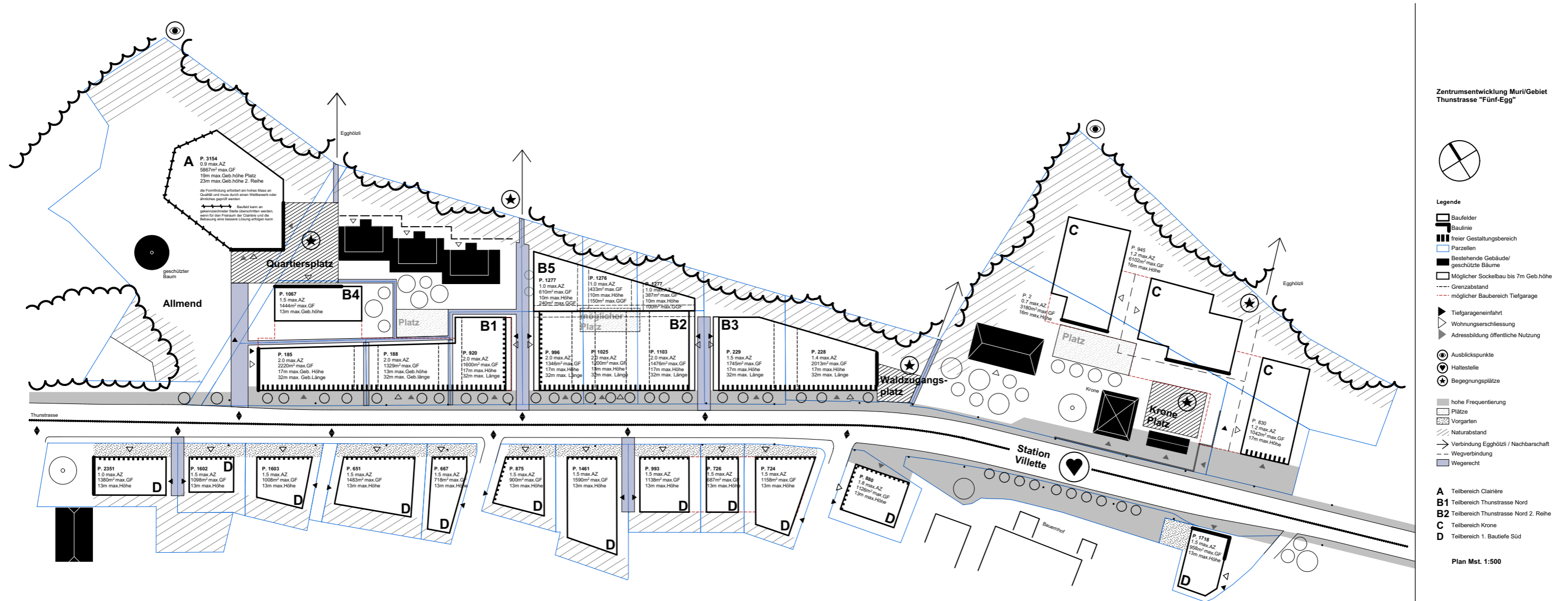
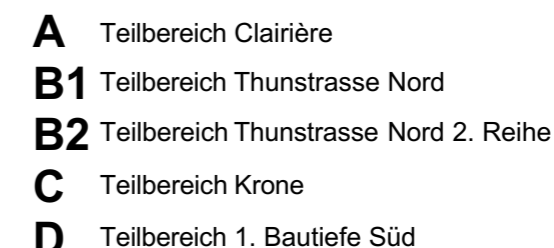
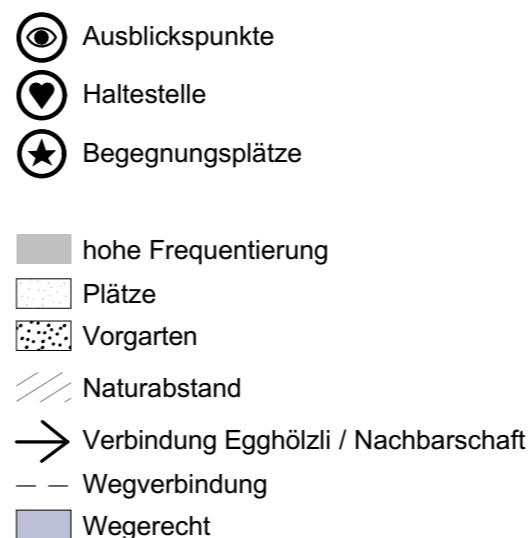
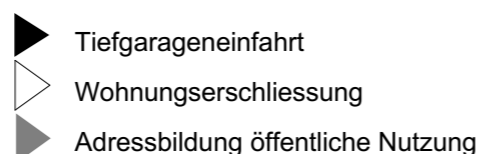
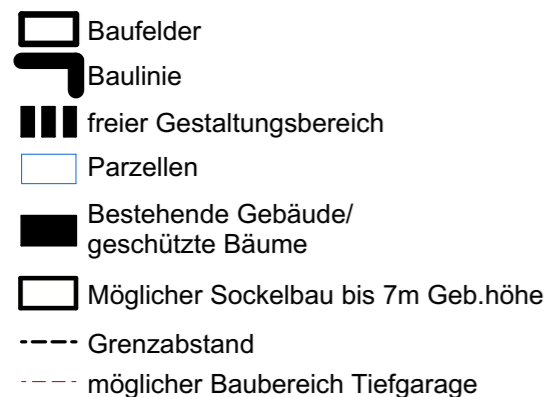


Abbildung 51: Masterplankarte, GWJ

3.4 Masterplankarte

Legende



Baufelder
Die Baufelder / der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welche Gebäude erstellt werden dürfen.

Baulinie
Eine Baulinie ist eine Linie, auf der gebaut werden muss. Ziel ist ein bestimmtes städtebauliches Bild zu erhalten.

freier Gestaltungsbereich
Aussenwand muss im Gestaltungsbereich liegen.
Genaue Position ist frei wählbar. Abstufungen im Bereich sind erlaubt.

Parzellen
Definieren die Parzellen.

Bestehende Objekte
Objekte welche Schützenswert, Erhaltenswert oder einen hohen identitätsstiftenden Charakter haben.

Möglicher Sockelbau
Ein Sockelbau bis zu 7m Gebäudehöhe darf an gekennzeichnetener Stelle im Masterplan, über die Gestaltungslinie hinausbauen.

Grenzabstand
Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenze fest. Ausnahme siehe Anbaurecht Leitsätze.

möglicher Baubereich Tiefgarage
Wenn nichts eingezeichnet, liegen die Tiefgaragen in den Baufeldern. Wenn eine rote Linie dargestellt ist, darf auch in diesem Bereich ausserhalb des Baufeldes eine Tiefgarage liegen um Sammelgaragen zu ermöglichen.

Einfahrten und Erschliessung
Definiert die Fassadenseite, welche für die jeweilige Erschliessung genutzt wird. Genaue Positionierung ist je nach Projekt zu ermitteln.

Ausblickspunkte
Aufenthaltsbereich am Waldrand.

Haltestelle
Station Vilette

Begegnungsplätze
Plätze mit einer hohen Frequentierung. Mögliche Plätze für kleinere Veranstaltungen.

Plätze
Kleinere Plätze in 2. Reihe für die Nachbarschaft.

Vorgarten
Private Vorgärten mit hohem Grünanteil.

Naturabstand
Der Naturabstand darf nicht überbaut werden. Ziel ist die prägenden Naturelemente am Ort zu bewahren.

Verbindung Egghölzli
Wegeverbindung ist zu gewährleisten

Wegeverbindung
Die Wegeverbindung ist zu gewährleisten. Die Dimensionierung und genaue Position der Wege ist zu ermitteln.

Wegerecht
Das Wegerecht erlaubt mittels einem Gehweg oder Fahrweg auf fremdem Grund und Boden einen Durchgang oder Durchfahrt nutzen zu dürfen. Dieser liegt jeweils auf der Mitte der betroffenen Parzellengrenzen.

A-D
Verschiedene Baubereiche mit anderen Spielregeln.

4 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

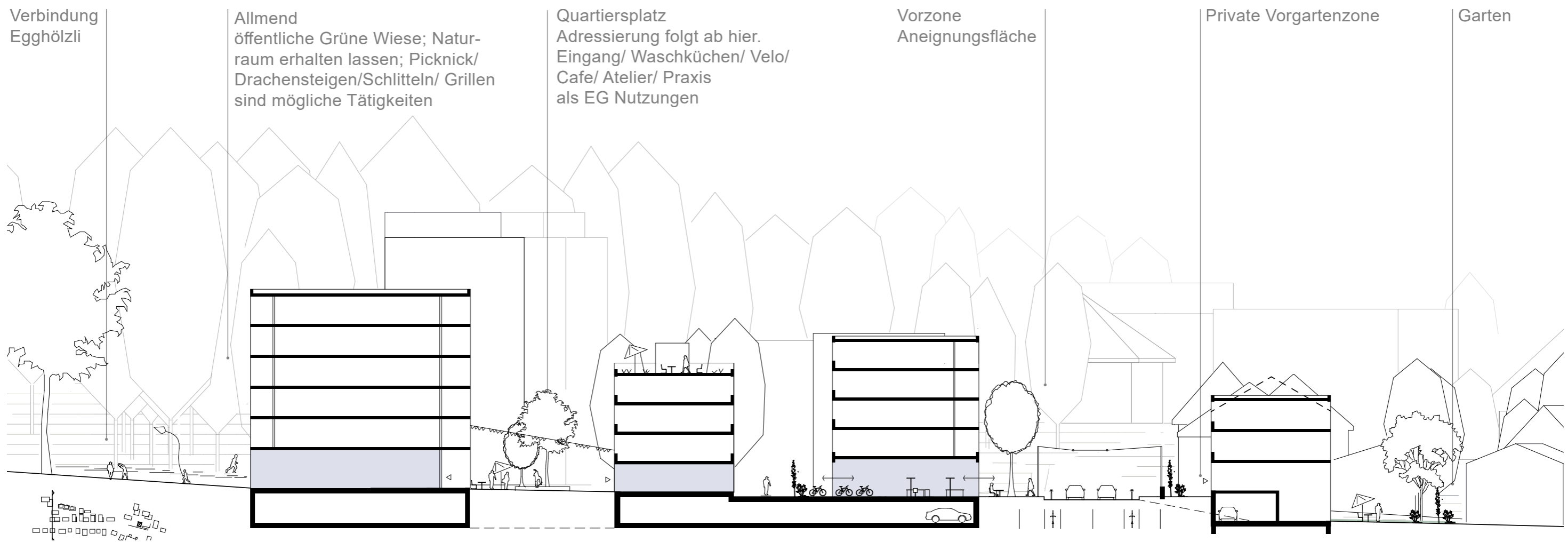


Abbildung 52: Querschnitt Quartierplatz Masterplan, GWJ

4.0 Planungsrechtliche Umsetzung und Qualitätssicherung

4.1 Absicht der Gemeinde Muri b. Bern

Der vorliegende Masterplan wurde nach einer Vernehmlassung in der Planungs- und Verkehrskommission (PVK) durch den Gemeinderat von Muri bei Bern beschlossen. Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung bekennen sich damit zu den Inhalten des Masterplans und beabsichtigen diese umzusetzen.

4.2 Anpassung des Planungsrechtes

Die Vorgaben im Masterplan werden durch Anpassung des Baureglements und des Zonenplans eigentümer- und behördenverbindlich festgeschrieben. Dafür werden die vier Teilgebiete aus der Testplanung zu zwei Gebieten zusammengefasst – Thunstrasse Nord und Thunstrasse Süd.

Thunstrasse Nord: Im Gebiet nördlich der Thunstrasse bestehend aus den drei Sektoren «Clairière», «Thunstrasse Nord» und «Krone» werden die bestehenden Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZÜO) namentlich Gewerbering Thunstrasse, die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Thunstrasse 25-35 und die ZPP Krone Muri aufgehoben und durch eine Zone mit Planungspflicht ersetzt. In einer ZPP muss der Grundeigentümer bei einem konkreten Entwicklungsvorhaben eine UeO ausarbeiten. Auf eine UeO kann in einzelnen Fällen verzichtet werden (Art. 93 BauG). Beispielsweise bei Einzelvorhaben, der Durchführung eines Projektwettbewerbs oder Gesamtvorhaben, die den Richtlinien der Gemeinde entsprechen oder die Zustimmung oder Freigabe der Gemeindebehörden erhalten.

Thunstrasse Süd: Im Gebiet südlich der Thunstrasse bestehend aus dem Sektor 1. Bautiefe Süd werden die Vorgaben aus dem Masterplan direkt in das Baureglement und den Zonenplan überführt.

Für die Anpassungen des Baureglements und des Zonenplans ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Ausarbeiten der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Thunstrasse Nord bis Ende 2021
- Anpassung Baureglement und Zonenplan bis Ende 2022
- Baueingaben oder Start einer UeO bei konkreten Bauvorhaben ab 2023 oder im Sinne einer parallelen Planung bereits ab Mai 2020

Eine Zone mit Planungspflicht mit drei Sektoren:



4.3 Qualitätssicherung

Ziel der Qualitätssicherung ist es, dass ein Bauvorhaben den Prinzipien des Masterplans entspricht und hohen Qualitätsansprüchen genügt. Die Qualitätssicherung dient damit – ergänzend zum Planungsrecht – einer gelungenen Umsetzung des Masterplans.

Für die Qualitätssicherung insbesondere im Gebiet Thunstrasse Nord wird dafür von Seiten der Gemeindebehörden ein Beirat eingesetzt. Der Beirat beurteilt geplante Bauvorhaben (Baueingaben) anhand des Masterplans und formuliert Empfehlungen an die vorbereitenden und beschlussfassenden Organe. Dies sind die Bauverwaltung und der Gemeinderat und die Bau-, Verkehrs-

und Energiedirektion im Falle einer UeO. Die Zusammensetzung des Beirats wird durch die Bauverwaltung der Gemeinde bestimmt und ist aus Mitgliedern der Verwaltung und externen Fachleuten zusammengesetzt. Konstituiert, geleitet und koordiniert wird das Begleitgremium durch die Bauverwaltung der Gemeinde Muri bei Bern. Zur Beurteilung der Qualität wird ein Dokument aufgesetzt, welches die wesentlichen zu beabsichtigen Prinzipien beschreibt. Das Dokument kann bei Bedarf angepasst und weiterentwickelt werden.

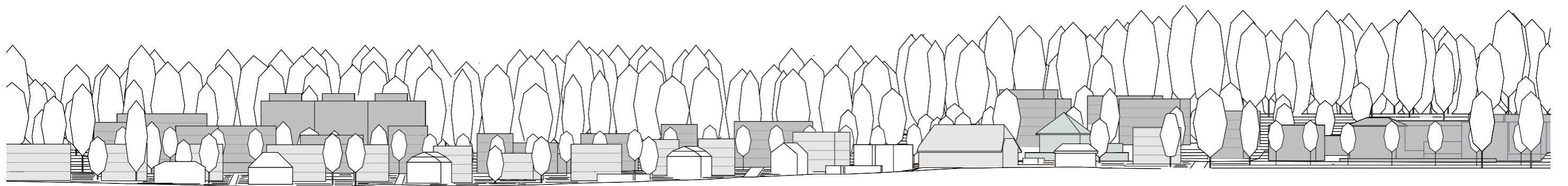


Abbildung 53: Südansicht Masterplan, GWJ

