

Verfahrenskonzept zur Zentrumsentwicklung Thunstrasse «Fünf-Egg» der Gemeinde Muri b. Bern

Stand:
22.01.2018



Projektteam

Sebastian Mävers, Muri b. Bern
Andrea Schemmel, RKBM

Claude Büechi, EBP
Sophie Schneebeili, EBP
Matthias Thoma, EBP

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 24. Januar 2018
180122_Verfahrenskonzept Entwicklung_Thunstrasse_V11.docx

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine geschlechterneutrale Formulierung verzichtet.
Es gilt im gesamten Text, sofern nicht explizit anders erwähnt, jeweils die weibliche und männliche Form.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Planungsziele	1
1.1	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	1
1.2	Teilgebiete im Bearbeitungsperimeter	3
1.3	Leitsätze für die Gebietsentwicklung	4
2.	Ergebnis des Planungsprozesses	6
3.	Vorgehen und Prozessdesign	7
3.1	Phase 0 - Projekt- und Projektorganisation	7
3.2	Phase I – Potenziale ermitteln und Organisation etablieren	7
3.3	Phase II - Testplanung - Städtebaulicher Varianten prüfen	8
3.4	Phase III - Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen (Masterplan)	8
3.5	Phase IV - Verbindlichkeiten für Teilgebiete schaffen	8
4.	Organisation und Kommunikation	9
4.1	Projektorganisation	9
4.2	Kommunikationsprinzipien	11
5.	Honorierung und Verfahrenskosten	12
6.	Planungsvereinbarung	13
7.	Grundlagen der Planung	13

1. Ausgangslage und Planungsziele

Die Gemeinde Muri b. Bern will das Gebiet "Fünf-Egg" um die Ortseinfahrt auf Basis eines schrittweisen Planungsprozesses weiterentwickeln. Die Entwicklung soll in einem von der Gemeinde geführten Verfahren unter Einbezug der Grundeigentümer erfolgen. Das Instrument der Testplanung wurde gewählt, um die Grundeigentümerschaft für die langfristige Entwicklung zu motivieren und wo möglich in den Prozess einzubinden. Ein Konsens mit der involvierten Grundeigentümerschaft wird angestrebt, aber nicht als Voraussetzung für die künftige Entwicklung des Perimeters gesehen.

Attraktives Gebiet um die Ortseinfahrt

Ziel ist es, das Gebiet im Betrachtungsperimeter aufzuwerten und zu verdichten sowie die Ortseinfahrt von Muri b. Bern in einen urban geprägten Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu transformieren. Der Bearbeitungsperimeter soll gemäss den Grundsätzen des räumlichen Leitbilds der Gemeinde (Räumliches Leitbild Gemeinde Muri b. Bern vom 10. Januar 2016) weiterentwickelt werden.

Transformation in einen urbanen Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität

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

Pilot der Regionalkonferenz

Die Entwicklung soll in einem kooperativen Planungsprozess unter Einbezug der Bevölkerung, der rund 30 Grundeigentümer sowie der Gemeinde und der Regionalkonferenz Bern-Mittelland erfolgen.

Kooperative Planung

Der angestrebte Planungsprozess umfasst vier Phasen:

In vier Phasen zum Ziel

- Die erste Phase befasst sich mit der Ermittlung des Entwicklungspotenzials und der Organisation der Grundeigentümer.
- Im Rahmen der zweiten Phase folgt die Prüfung städtebaulicher Varianten mittels einer Testplanung.
- In der dritten Phase wird ein Masterplan zum Festhalten der gewünschten Entwicklung erarbeitet. Die Basis dafür bilden die Resultate aus dem Testplanungsverfahren.
- Als vierte Phase folgt die planungsrechtliche Festlegung über eine oder mehrere Zone(n) mit Planungspflicht (ZPP) und ggf. Überbauungsordnungen (UeO).

Die Abstimmung mit der Bevölkerung und den Grundeigentümern läuft parallel zum vierphasigen Planungsprozess im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens. Der Prozess ist im separaten **Dokument «Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümern – Grobkonzept»** beschrieben. Nachfolgend sind nur einzelne wesentliche Aspekte des Beteiligungsprozesses aufgegriffen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Grundeigentümer

1.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter (A) entlang der Thunstrasse (B) liegt westlich des Ortsteilzentrums Muri und dem Hauptzentrum Gümligen mit dem Bahnhof Gümligen (C) gemäss Abbildung 1. Der Betrachtungsperimeter umfasst den Strassenraum südöstlich Richtung Dorfzentrum und nordwestlich Richtung Bern. Das Gebiet gehört zu den zentralen Innenentwicklungsgebieten der Gemeinde

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

und befindet sich nach der Definition des kantonalen Richtplans im «urbanen Kerngebiet». Die Thunstrasse ist die Hauptausfall- und Einfallstrasse zwischen Bern und dem nordöstlichen der Stadt Bern gelegenen Muri bei Bern. Die Gemeindegrenze ist aufgrund der Bebauung entlang der Achse kaum wahrnehmbar. Aufgrund der Eigentümer- und Bebauungsstruktur sowie den im Baureglement festgelegten Zonen mit Planungspflicht (ZPP) kann das Gebiet in vier Teilgebiete unterteilt werden. Im Rahmen der Testplanung ist jedoch explizit eine gesamtheitliche Perspektive über den ganzen Betrachtungsperimeter einzunehmen. Zudem sind die einzelnen Entwicklungsschritte resp. Etappen so zu planen, dass die geforderten räumlichen Qualitäten über die gesamte Entwicklungsdauer und unabhängig von den Teilgebieten und Entwicklungsständen stets gewährleistet sind.

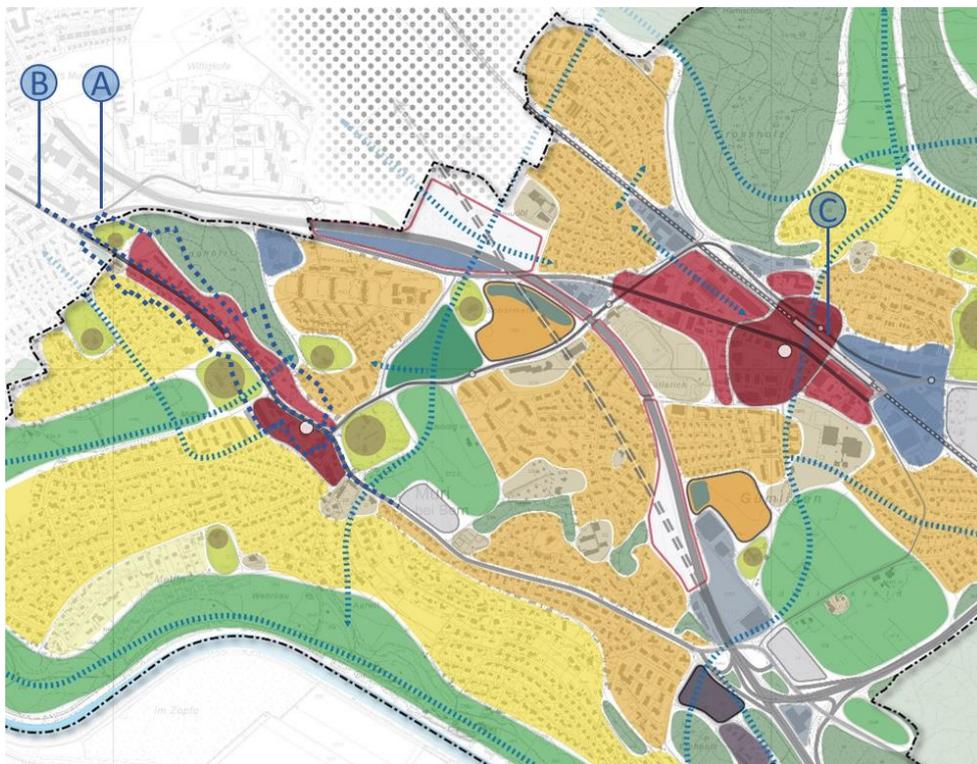


Abbildung 1: Räumliches Leitbild der Gemeinde Muri b. Bern, Quelle: Räumliches Leitbild Metron vom 10. Januar 2016

Von hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gebiets ist auch das Projekt «Korrektion Thunstrasse Muri» (KTM). Im Rahmen des kantonalen Projekts wird die Tramtrasse der Thunstrasse ausgebaut, die Verkehrsführung angepasst und der Strassenraum ausgestaltet. Das Projekt befindet sich in der Auflage und wird voraussichtlich 2019 fertiggestellt.

Das Projekt «Fünf-Egg» befasst sich mit den Vorbereichen der Gebäude und sichert die Anschlussfähigkeit an das Projekt KTM. Die einzelnen Grundstücke weisen teilweise erhebliches quantitatives und qualitatives Entwicklungspotenzial auf. Der Bearbeitungsperimeter mit seinen Teilgebieten ist zusammen mit den angrenzenden Flächen in die Betrachtungen zu integrieren. Dabei ist insbesondere die zum Teilgebiet Clairière benachbarte Erhaltungszone und das «Egghölzli» bei der Entwicklung zu beachten.

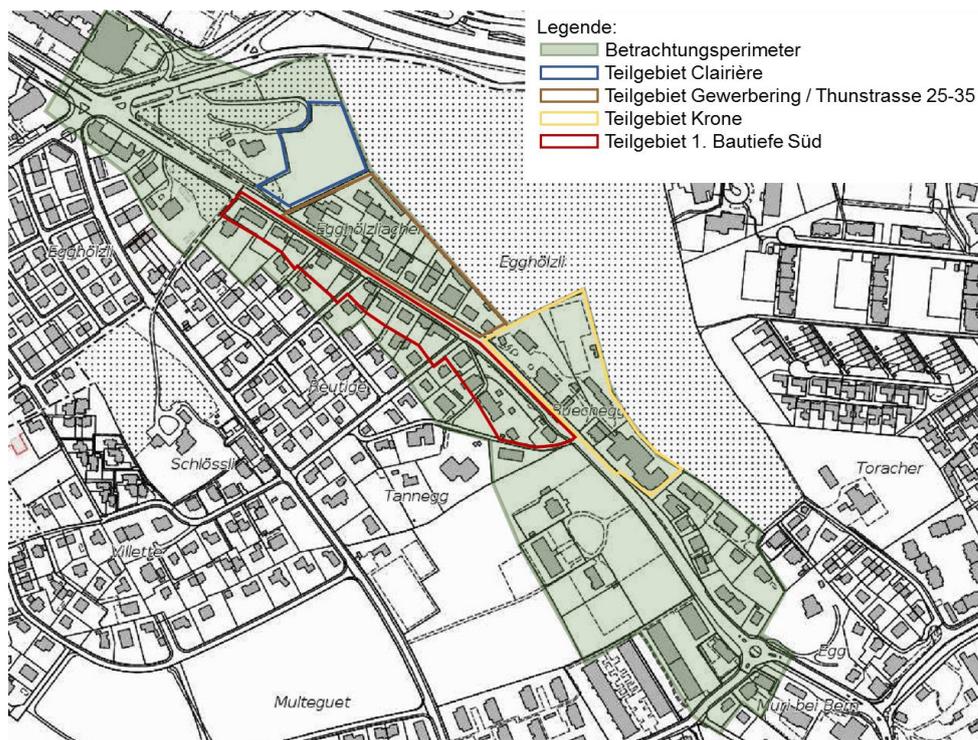


Abbildung 2: Bearbeitungs- und Betrachtungssperimeter

1.2 Teilgebiete im Bearbeitungsperimeter

Die vier Teilgebiete in die der Bearbeitungsperimeter unterteilt werden kann sind Clairière, Gewerbering / Thunstrasse 25-35, Krone und 1. Bautiefe Thunstrasse. Im Folgenden sind die unterschiedlichen Charakteristika der Teilgebiete kurz beschrieben.

Verschiedene Charakteristika innerhalb des Bearbeitungsperimeters

a) Teilgebiet Clairière

Im Rahmen der Waldfeststellung der OPR 2012 ist ein Zurückweichen des Waldes im Bereich La Clairière festgestellt worden. In den darauffolgenden Jahren wurde diese Fläche planerisch mittels Waldfeststellungsverfahren gesichert. Die freie Fläche wurde der angrenzenden Ortsbildschutzzone zugeschlagen. Damit ist Land innerhalb des Siedlungsgebietes entstanden, das einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden muss. Eine Institution der Burgergemeinde hat das Interesse angemeldet, als Investor-Developer das Areal zu entwickeln und zu realisieren.

b) Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25 - 35

Das Teilgebiet setzt sich aus einer Zone mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZÜO «Gewerbering Thunstrasse» mit Baulinienplan, einen Bebauungsplan sowie Sonderbauvorschriften) und einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Thunstrasse) zusammen. Die ZPP Thunstrasse bezweckt gemäss aktuellem Baureglement eine rationelle Erschliessung und Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet. Das Mass der Bebauung soll im Rahmen des Verfahrens ausgelotet werden. Von Seiten der Gemeinde besteht die Absicht, sowohl die ZÜO Gewerbering sowie die benachbarte ZPP Thunstrasse planerisch an die neuen Gegebenheiten anzupassen bzw. umzuzonen.

c) Teilgebiet Krone

Das Teilgebiet ZPP «Krone Muri» liegt direkt an der Thunstrasse. Die ZPP Krone bezweckt den Erhalt der geschützten Bauten Thunstrasse 39 und 43. Zudem wird eine Bebauungsstruktur für Neubauten auf dem angrenzenden Terrain vorgegeben, welche die natürlichen Waldränder schont. Das zulässige Nutzungsmass der ZPP Krone beträgt W2 (Wohnzone, zwei Geschosse) und WG3 (Wohn- und Gewerbezone drei Geschosse). Für Bauten in der WG3 ist die Quartiermassstäblichkeit zu wahren. Die dominante Stellung der Krone (Gebäude Thunstrasse 43) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Durchblick von und zum Wald muss stets gewährleistet sein.

d) Teilgebiet 1. Bautiefe Süd

Das Gebiet 1. Bautiefe Süd verläuft südlich entlang der Thunstrasse. Im Bearbeitungsperimeter befindet sich die erste Häuserzeile entlang der Thunstrasse. Zurzeit befindet sich das Gebiet in der Wohnzone und lässt zweigeschossige Bauten zu. Am nordwestlichen Ende des Teilgebiets befindet sich eine Zone für öffentliche Nutzungen mit dem Behindertenheim «Villette». In dieser Zone sind aktuell Erweiterungen im Rahmen des Nutzungszweckes und bis zwei Geschosse erlaubt. Aufgrund der attraktiven und gut erschlossenen Lage des Teilgebiets ist ein Entwicklungspotenzial identifiziert worden. Zurzeit lässt das Baureglement und der Zonenplan im Teilgebiet 1. Bautiefe Süd nur zweigeschossige Bauten zu. Im Rahmen der Testplanung soll eine angemessene Dichte ermittelt werden.

1.3 Leitsätze für die Gebietsentwicklung

Die Leitsätze für die Gebietsentwicklung schaffen den Rahmen für die nachfolgenden Planungsarbeiten. Sie sind von allen Beteiligten zu beachten und bilden eine wesentliche Basis für das Testplanungsverfahren. Die Erarbeitung der Leitsätze erfolgt durch die Gemeinde und die Regionalkonferenz unter Einbezug der Bevölkerung und der involvierten Grundeigentümer im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Leitsätze als Basis für die Entwicklung

Aus den vorliegenden Grundlagen und der Einschätzungen der Planungsverantwortlichen der Gemeinde Muri b. Bern (siehe Kapitel Grundlagen der Planung) können zum heutigen Zeitpunkt die folgenden Leitsätze für die Gebietsentwicklung formuliert werden. Die Vorgaben aus den Leitsätzen sind im Rahmen des geplanten Beteiligungsverfahrens zu prüfen.

a) Identität – Auftakt zur Gemeinde Muri b. Bern

- Im Bearbeitungsperimeter entsteht ein attraktiver Auftakt in die Gemeinde Muri b. Bern. Die Thunstrasse und die anliegende Bebauung sollen städtisch geprägt sein und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.
- Die Gebietsentwicklung «Fünf-Egg» wird mit Rücksicht auf die umliegende Siedlung und den bestehenden Landschaftsraum geplant und in diesen Kontext integriert.

b) Nutzung – durchmischt und bedürfnisorientiert

- Im Entwicklungsgebiet wird eine gemischte, immobilienwirtschaftlich tragfähige Nutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der

Bevölkerung der Gemeinde Muri b. Bern sowie der Grundeigentümer angestrebt.

- Der Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ist im Rahmen der Testplanung auszuloten. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind primär in den lärmexponierten Erdgeschossen anzusiedeln.
- Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen werden auch halböffentliche Nutzungen (z.B. Ateliers, Café, Restaurant, Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) umgesetzt. Einkaufsmöglichkeiten dienen der lokalen Quartiersversorgung. Diese halböffentlichen, publikumsorientierten Nutzungen sind primär in den Erdgeschossen anzusiedeln.

c) Bebauung und Freiraum – qualitativ und dicht

- Die Bebauung soll eine hohe städtebauliche Qualität sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild aufweisen.
- Unter der Prämisse einer haushälterischen Bodennutzung wird eine deutliche Erhöhung der Dichte gegenüber dem Bestand angestrebt. Die Testplanung lotet das städtebaulich verträgliche Mass aus.
- Zur Eruierung des verträglichen Masses der Dichte wird sowohl der städtebauliche Kontext als auch die Funktion des Gebiets in der Gemeinde berücksichtigt. *(Verfahrenshinweis: Auf Basis der im 1. Zwischenworkshop der Testplanung präsentierten Resultate wird die verträgliche Dichte geprüft und gegebenenfalls eine sinnvolle Dichtebandbreite oder ein Dichterichtwert angegeben.)*
- Der Einbezug der Erhaltungszone (Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur gemäss Baureglement) im und angrenzend an das Teilgebiet Clairière sowie des Erholungsraums Egghölzli ist von hoher Bedeutung.
- Innerhalb der Teilgebiete entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

d) Mobilität und Erschliessung – funktionsfähig und nachhaltig

- Die Mobilität im Gebiet soll zu einem hohen Teil über den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abgewickelt werden.
- Der Strassenraum wird als Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsraum ausgestaltet und erfüllt verkehrliche Funktionen. Der Strassenraum im engeren Sinne wird durch das Projekt KTM definiert, die Vorbereiche der Gebäude werden im Rahmen des Testplanungsverfahrens geklärt.

e) Umwelt und Energie - ressourcenschonend

- Die Entwicklung des Gebiets «Fünf-Egg» orientiert sich an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft.

f) Entwicklungsprozess – kooperativ und schrittweise

- Der Entwicklungsprozess erfolgt partnerschaftlich und schliesst die Interessen und Anliegen der Grundeigentümer und der Bevölkerung mit ein.

- 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.

2. Ergebnis des Planungsprozesses

Als Resultat aus dem Planungsprozess wird ein Masterplan (Plan und Text mit Entwicklungsgrundsätzen) vorliegen. Der Masterplan kann entweder aus einem Testplanungsbeitrag abgeleitet und weiterentwickelt oder als Synthese aus den verschiedenen Beiträgen erarbeitet werden. Der Masterplan ist das beständige Konzept für die weitere Entwicklung und dient in einem weiteren Schritt der planungsrechtlichen Sicherung der Ergebnisse. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt mittels einer oder mehrerer Zone(n) mit Planungspflicht (ZPP). Für die Entwicklung der Teilgebiete werden ggf. Überbauungsordnungen (UeO) verlangt werden.

Masterplan als
Resultat und Basis für
planungsrechtliche
Sicherung

Die Inhalte werden im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses mit den verschiedenen Interessenvertretern abgestimmt. Der Masterplan dient damit auch der Verständigung der Planungspartner über die angestrebte Entwicklung.

Breit abgestützte
Inhalte – Masterplan
dient der
Verständigung

Der Masterplan enthält folgende Inhalte:

- **Nutzungskonzept:** Art der Nutzung / angestrebter Nutzungsmix pro Teilgebiet (Wohnen, Arbeiten und Gewerbe); Festlegungen zu publikumsorientierten Bereichen/Erdgeschossnutzungen.
- **Bebauungskonzept:** mögliche Entwicklungsflächen mit Nutzungspotenzialen inkl. der Rahmenbedingungen zur Bebauung / Gestaltung; Aussagen zum Mass der Nutzung; Gebäude für mögliche Umbauten, Anbauten, Ersatzbauten etc.
- **Freiraumkonzept:** wertvolle, zu schützende Freiräume. Übergeordnetes Wegekonzept und Zugänglichkeiten zu Teilgebieten und Freiräumen. Prinzipien zur Nutzung und Gestaltung der Freiräume.
- **Mobilitäts- und Erschliessungskonzept:** Aufzeigen der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr pro Teilgebiet inkl. etwaig notwendiger infrastruktureller Anpassungen.
- **Gestaltungsprinzipien Strassenraum:** Aufzeigen von Gestaltungsprinzipien für Vorbereiche der Gebäude, Klärung der Schnittstellen und Übergänge zum Bauprojekt «Korrektion Thunstrasse Muri» (KTM).
- **Entwicklungsprozess:** weitere Schritte zur Gebietsentwicklung (Planungsinstrumente, Wettbewerbe, Beirat, ggf. Betriebs- und Gestaltungskonzept Strassenraum, zeitliche Abhängigkeiten der Teilgebiete).

3. Vorgehen und Prozessdesign

Für den angestrebten Planungsprozess sind 4 Phasen (exkl. Phase 0 – Projekt und Prozessorganisation) vorgesehen. Eine grobe Übersicht über den Planungsprozess ist Abbildung 3 zu entnehmen. Das detaillierte Terminprogramm zum gesamten Prozess befindet sich im Anhang dieses Verfahrenskonzepts.

	2017				2018				2019			
	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.
Projekt- und Prozessorganisation Grundlagen aufbereiten und Prozess organisieren.	▶											
Potenziale ermitteln und Grundeigentümer ansprechen Grundeigentümer-Gespräche, Potenzialplan	▶				◆	◆	◆					
Städtebauliche Varianten prüfen (Testplanung) Vorbereitung und Durchführung des Testplanungsverfahrens					▶				◆			
Entwicklung aufzeigen Aufbereitung der Testplanungsergebnisse als Masterplan									▶			
Verbindlichkeit in Teilgebieten schaffen Festsetzung der Zone(n) mit Planungspflicht (ZPP) und Umsetzung									▶			

Abbildung 3: Grobterminplan Zentrumsentwicklung Thunstrasse "Fünf-Egg"

3.1 Phase 0 - Projekt- und Projektorganisation

Dauer der Phase: Bis März 2017

Die Phase dient der Erarbeitung des vorliegenden Verfahrenskonzepts inkl. Aufgabenklärung sowie der Prozessorganisation. In einem ersten Schritt wird das Projektteam und das Steuerungsgremium gebildet. Weiter werden ein externer Partner (Verfahrensbegleitung) beauftragt, ein Beurteilungsgremium konstituiert und eine Longlist mit möglichen Bearbeitungsteams erarbeitet. Ebenso findet in der ersten Phase die Erstansprache der Grundeigentümer statt und die Kommunikationsprinzipien werden festgelegt.

3.2 Phase I – Potenziale ermitteln und Organisation etablieren

Dauer der Phase: März 2017 bis Mai 2018

Die Phase beinhaltet die Konzeption des gesamten Beteiligungsprozesses (Partizipation) von Öffentlichkeit und Grundeigentümer. Dabei werden ein «Letter of Intent» und ein Entwurf einer Planungsvereinbarung (siehe auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgesetzt. Der «Letter of Intent» ist eine Absichtserklärung einzelner Grundeigentümer zu ihren finanziellen Beiträgen an das Verfahren. Die Finanzierung des Verfahrens inkl. Kostenteiler zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde wird am Ende der Phase durch den Gemeinderat oder den grossen Gemeinderat (abhängig von der Höhe des Finanzbedarfs) beschlossen. Die Phase dient weiter der Diskussion der

Leitsätze der Gebietsentwicklung zusammen mit der Öffentlichkeit und den Grundeigentümern. Die Resultate fliessen in das Testplanungsprogramm ein.

In der Phase I findet auch eine erste Analyse der Nutzungs- und Entwicklungspotenziale im Gebiet statt. Als Basis dienen die Resultate der im Herbst/Winter 2017 stattfindenden Grundeigentümer-Partizipation. Die Erkenntnisse werden in einem Potenzialplan (s. Entwurf im Anhang) festgehalten.

3.3 Phase II - Testplanung - Städtebaulicher Varianten prüfen

Mai 2018 bis August 2018: Programm und Organisation Testplanung
August 2018 bis Juli 2019: Durchführung Testplanung

Die Prüfung möglicher städtebaulicher Varianten wird in Phase II im Rahmen eines Testplanungsverfahrens durchgeführt. Die Testplanung verläuft in folgenden Schritten:

- Verfassen Programm Testplanung und Grundlagenbeschaffung
- Evaluation der drei teilnehmenden Teams
- Startveranstaltung
- Workshop 1
- Workshop 2
- Schlussworkshop

Voraussichtlich werden nach einer ersten Phase der parallelen Bearbeitung des Gesamtgebiets einzelne räumliche oder thematische Vertiefungen definiert. Diese ergeben sich einerseits aus den präsentierten Zwischenresultaten, andererseits aus den zeitlichen und nutzungsbezogenen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer. Ergänzend zu derartigen Vertiefungen ist auch das Gesamtgebiet weiterzubearbeiten.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt am Schlussworkshop die für die Weiterbearbeitung wesentlichen Inhalte und formuliert Anträge zum weiteren Vorgehen. Die Inhalte werden durch das Planungsbüro EBP, das Planungsbüro mit einem Planungsteam der Testplanung oder durch ein Planungsteam der Testplanung in den Masterplan überführt. Die Gemeindevertreter des Steuerungsgremiums entscheiden über die geeignete Vorgehensweise auf Basis der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

3.4 Phase III - Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen (Masterplan)

Juli 2019 bis Oktober 2019

Die dritte Phase dient der Konsolidierung der Resultate aus dem Testplanungsverfahren. Um die Resultate in einen Masterplan überführen zu können, sind vorgängig evtl. Fachkonzepte oder Vertiefungen von Teambeiträgen (z.B. zu Grün- und Freiräumen, Mobilität, etc.) zu erarbeiten. Auf Basis dieser Vertiefungsarbeiten und der Ergebnisse des Testplanungsverfahrens wird in dieser Phase ein Masterplan (Plan und Text mit Entwicklungsgrundsätzen) als Grundlage für die planungsrechtliche Festsetzung in Phase IV erarbeitet.

3.5 Phase IV - Verbindlichkeiten für Teilgebiete schaffen

Ab November 2019

Die letzte Phase dient der Festsetzung der Resultate in einer oder mehreren Zone(n) mit Planungspflicht (ZPP). Für die Umsetzung werden ggf. ergänzend Überbauungsordnungen (UeO) verlangt. Auf Basis dieser planungsrechtlichen Grundlage werden Wettbewerbe (ggf. auch vor einer UeO) und Baugesuche ausgearbeitet und schliesslich Bauprojekte umgesetzt.

Das für die Testplanung eingesetzte Beurteilungsgremium oder einzelne Mitglieder können im Sinne einer robusten Planung auch die planungsrechtliche Festsetzung als Beirat begleiten (im Rahmen der Planungsvereinbarung zu überprüfen).

4. Organisation und Kommunikation

4.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation präsentiert sich gemäss folgender Abbildung.

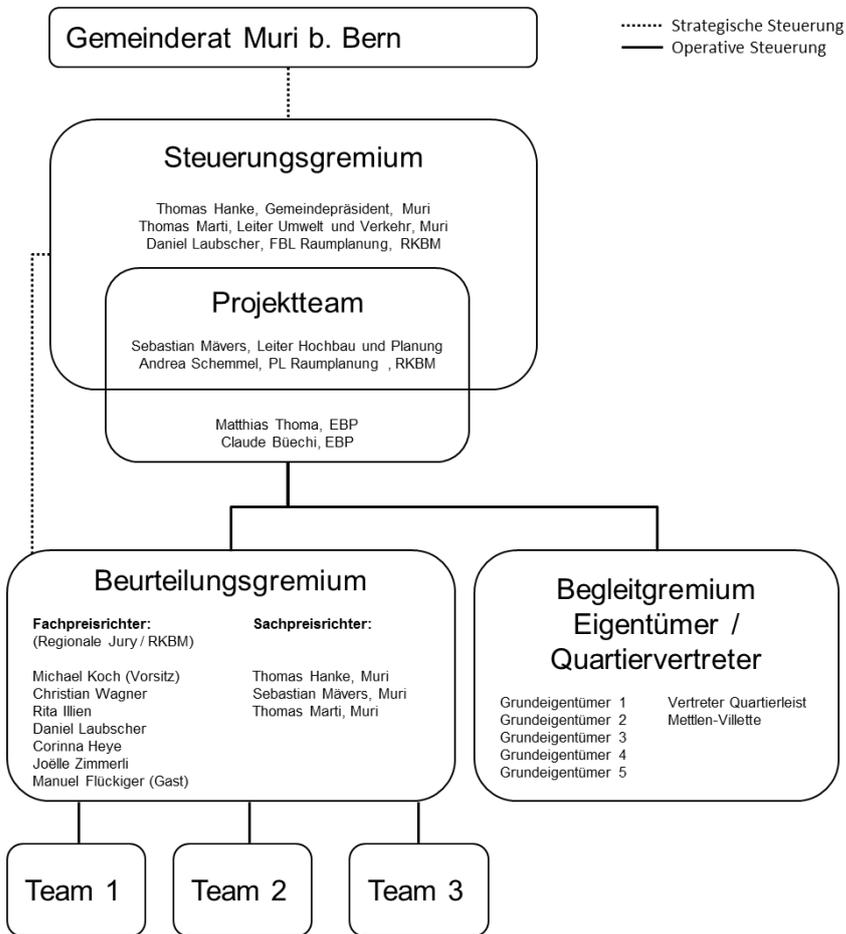


Abbildung 4: Organigramm Projektorganisation Entwicklung «Fünf-Egg»

Die einzelnen Organe nehmen die nachfolgend beschriebenen Aufgaben innerhalb der Organisation wahr.

4.1.1 Steuerungsgremium

Das Steuerungsgremium ist die Entscheidungsebene und für die strategische Führung des Projekts verantwortlich. Dies beinhaltet die Verabschiedung der

grundsätzlichen Vorgehensweise sowie wesentlicher Ergebnisse und Erkenntnisse.

Die Gemeinde Muri b. Bern führt das Steuerungsgremium. Die RKMB ist Mitglied des Steuerungsgremiums. Sie begleitet die Gemeinde Muri b. Bern bei der Durchführung des Projekts und stimmt den Prozess mit den anderen Pilotprojekten ab (Vermittlung der Inhalte an Transferveranstaltungen der Regionalkonferenz) und ist Teil des Beurteilungsgremiums.

Das Projektteam als Teil des Steuerungsgremiums setzt sich aus dem Gesamtprojektleiter Herr S. Mävers und Frau A. Schemmel sowie dem Projektsupport von EBP für die Verfahrensbegleitung zusammen. Das Projektteam ist für die operative Führung des Planungsprozesses verantwortlich.

Das Steuerungsgremium hält seine Sitzungen mit dem Projektteam ab, wobei jeweils spätestens zwei Wochen vor den geplanten Sitzungen festgelegt ist, ob die Anwesenheit der über die Vorbereitungsgruppe hinausgehenden Mitglieder effektiv erforderlich ist.

Das Steuerungsgremium und das Projektteam setzen sich wie folgt zusammen:

- **Thomas Hanke**, Gemeindepräsident, Muri b. Bern (Steuerungsgremium, Leitung)
- **Thomas Marti**, Leiter Umwelt und Verkehr, Muri b. Bern (Steuerungsgremium)
- **Sebastian Mävers**, Leiter Hochbau und Planung, Muri b. Bern (Steuerungsgremium und Leitung Projektteam)
- **Daniel Laubscher**, Fachbereichsleiter Raumplanung, RKMB (Steuerungsgremium)
- **Andrea Schemmel**, Projektleiterin Raumplanung RKMB (Steuerungsgremium und Projektteam)

4.1.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium ist für die Beurteilung der Beiträge der Bearbeitungsteams zuständig und formuliert Aufträge an diese. Darin sind die folgenden Personen vertreten.

Sachexperten aus der Verwaltung Muri b. Bern: Die Sachexperten beurteilen die Beiträge entsprechend ihrem Sachgebiet und liefern Inputs zum Programm.

- **Thomas Hanke**, Gemeindepräsident, Gemeinde Muri b. Bern
- **Sebastian Mävers**, Leiter Hochbau und Planung, Gemeinde Muri b. Bern
- **Thomas Marti**, Leiter Umwelt und Verkehr, Gemeinde Muri b. Bern

Der Gemeinderat behält sich vor, bis zu zwei weitere Sachpreisrichter zu benennen.

Fachexperten (Regionale Jury / RKBM): Die externen Experten der RKBM und der regionalen Jury aus den Gebieten Raumplanung, Städtebau, Architektur, Freiraum, Verkehr, Umwelt, Immobilienökonomie und Soziologie beurteilen die Beiträge der Bearbeitungsteams entsprechend ihrem Fachgebiet und liefern Inputs zum Programm.

- 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, RKMB
- Manuel Flückiger, AGR Kanton Bern Fachstelle SEin (Einsatz als Beobachter ohne Stimmrecht, Teilnahme an Workshop 1 des Testplanungsverfahrens)

4.1.3 Begleitgremium Eigentümer / Quartiervertreter

Die Eigentümer mit einer konkreten Entwicklungsabsicht finanzieren das Verfahren mit und haben das Anrecht, an allen Workshops der Testplanung teilzunehmen. Die geeignete Form der Teilnahme (ganzer Tag oder konzentriert am Ende des Tages) wird gemeinsam mit den Grundeigentümern evaluiert.

Die Grundeigentümer haben die Möglichkeit, auf die Vorschläge der Teams Einfluss zu nehmen und insbesondere die Anforderungen für die jeweils eigene(n) Parzelle(n) zu formulieren. Das Beurteilungsgremium berücksichtigt diese Anliegen bei der Formulierung der Aufträge an die Teams.

Ein Vertreter des Quartierleist «Mettlen-Villette» nimmt an allen Veranstaltungen teil. Er hat die Möglichkeit, auf die Vorschläge der Teams Einfluss zu nehmen. Das Beurteilungsgremium berücksichtigt die Anliegen bei der Formulierung der Aufträge an die Teams

4.1.4 Bearbeitungsteams

Für das Testplanungsverfahren werden drei Bearbeitungsteams mit städtebaulichen Kompetenzen beauftragt. Als mögliche Bearbeitungsteams vorgeschlagen sind:

- Atelier 5 Architekten und Planer, Bern
- Graber Pulver Architekten, Bern
- Hosoya Schaefer Architects, Zürich

Als Nachrücker (gleiche Reihenfolge) mit regionalem Bezug sind vorgesehen:

- Bauzeit Architekten, Biel
- Gauer Itten Messerli Architekten, Bern
- Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich

Die Teams sollen sich jeweils mit landschaftsplanerischen Kompetenzen verstärken.

Die definitive Auswahl der Teams wird im Steuerungsgremium getroffen und erfolgt nach dem Finanzierungsbeschluss über das Testplanungsverfahren.

4.2 Kommunikationsprinzipien

Im gesamten Verfahren wird auf eine stufengerechte, transparente und offene Kommunikation Wert gelegt. Im Besonderen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Kommunikation nach aussen (Öffentlichkeit, Medien) liegt in der Verantwortung der Gemeinde Muri b. Bern (S. Mävers).

- Zusätzlich zur Kommunikation der Gemeinde Muri informiert der Fachbereich Raumplanung zusammen und in Absprache mit der Gemeinde Muri (Sebastian Mävers) die RKBM – Gemeinden über den Projektfortschritt. Dies erfolgt primär auf Veranstaltungen der RKBM, in Newslettern und im WebGIS der RKBM (siehe auch Aussagen im Programm «Innenentwicklungspotenziale aktivieren» der RKBM).
- Dem Steuerungsgremium werden die relevanten Fragen zur Entscheidung vorgelegt. Die politischen Entscheidungsträger der Gemeinde Muri werden zudem regelmässig durch S. Mävers, die Kommission Raumplanung der RKBM durch A. Schemmel zum Stand des Verfahrens informiert.
- Im Rahmen des Testplanungsverfahrens kann der Grundauftrag an die Teams durch Einflussnahme der Öffentlichkeit und der Grundeigentümer nicht verändert werden. Davon ausgenommen ist die Einflussnahme der an den Workshops anwesenden Vertreter.

5. Honorierung und Verfahrenskosten

Die Kosten des Planungsprozesses werden durch die Gemeinde, die Region sowie die involvierten Grundeigentümer gemeinsam finanziert. Den teilnehmenden Planungsteams wird eine Entschädigung von CHF 50'000.- (exkl. MwSt.) entrichtet. Ein Folgeauftrag ist nicht vorgesehen.

Die Kosten für eine allfällige Weiterbearbeitung durch ein Planungsteam oder allfällige Fachkonzepte/-abklärungen sind im Finanzbedarf in der Position Reserve subsumiert.

Der Finanzbedarf für Phasen 1 bis 3 ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kostenstelle / Aufgabe	Honorare/NK/MwSt.
Prozessbegleitung	152'000
Partizipation allg. Öffentlichkeit	30'000
Partizipation Grundeigentümer	18'000
Entschädigung	160'000
Jury	45'000
Modell	15'000
Diverse NK	5'000
Finanzbedarf ohne Reserve	425'000
Reserve +/- 25% und Rundung	110'000
Finanzbedarf inkl. Reserve	535'000
Anteil Grundeigentümer (6 Einzelparteien)	136'500
Anteil Region (für Partizipation in Aussicht gestellt=	55'000
Anteil Gemeinde	343'500
Kredit Antrag (Bruttoprinzip inkl. Reserve ohne Jury)	490'000

Tabelle 1: Kostenschätzung Verfahrenskosten (Phasen 1 bis 3) inkl. Finanzierung

Der Anteil Region setzt sich zusammen aus einem Anteil für Partizipation (max. 25'000.-) und dem Honorar für die Experten/Juroren (CHF 30'000.-). Der Beitrag

zur Partizipation wird nur dann ausgelöst, wenn das Partizipationsverfahren den Kriterien der RKBM entspricht (bisher CHF 10'000.- zugesichert).

6. Planungsvereinbarung

Um eine gemeinsame Basis für den Planungsprozess zu schaffen wird zwischen den involvierten Akteuren (Gemeinde und den Grundeigentümer) eine Planungsvereinbarung erarbeitet.

Die Planungsvereinbarung regelt die folgenden Aspekte:

- Festlegung des Planungs-, Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeters
- Grundsätze des Verfahrens zur Erarbeitung des Masterplans
- Prozessablauf, Terminierung, Zusammenarbeit, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen
- Kostenbeteiligung

7. Grundlagen der Planung

Bisher vorhandene Grundlagen zur Planung sind:

- Räumliches Leitbild der Gemeinde Muri b. Bern vom 10. Januar 2016
- Richtpläne der Gemeinde Muri b. Bern:
Richtplan Energie, Richtplan Freiraum, Richtplan Verkehr (Entwurf),
Richtplan Siedlung (Entwurf)
- Freiraumkonzept Gemeinde Muri b. Bern – Erarbeitung bis Start der Testplanung
- Verfahrenskonzept «La Clairière» der Gemeinde Muri b. Bern
- Korrektur Thunstrasse Muri b. Bern - KTM (Tiefbauamt des Kantons Bern)
- Programm «Innenentwicklungspotenziale aktivieren» der RKBM
- Programm Beteiligungsverfahren Muri
- Planervertrag Beteiligung Muri

A1 Anhang: Potenzialplan im Entwurf

A2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümern: Grobkonzept