

Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg" Verpflichtungskredit

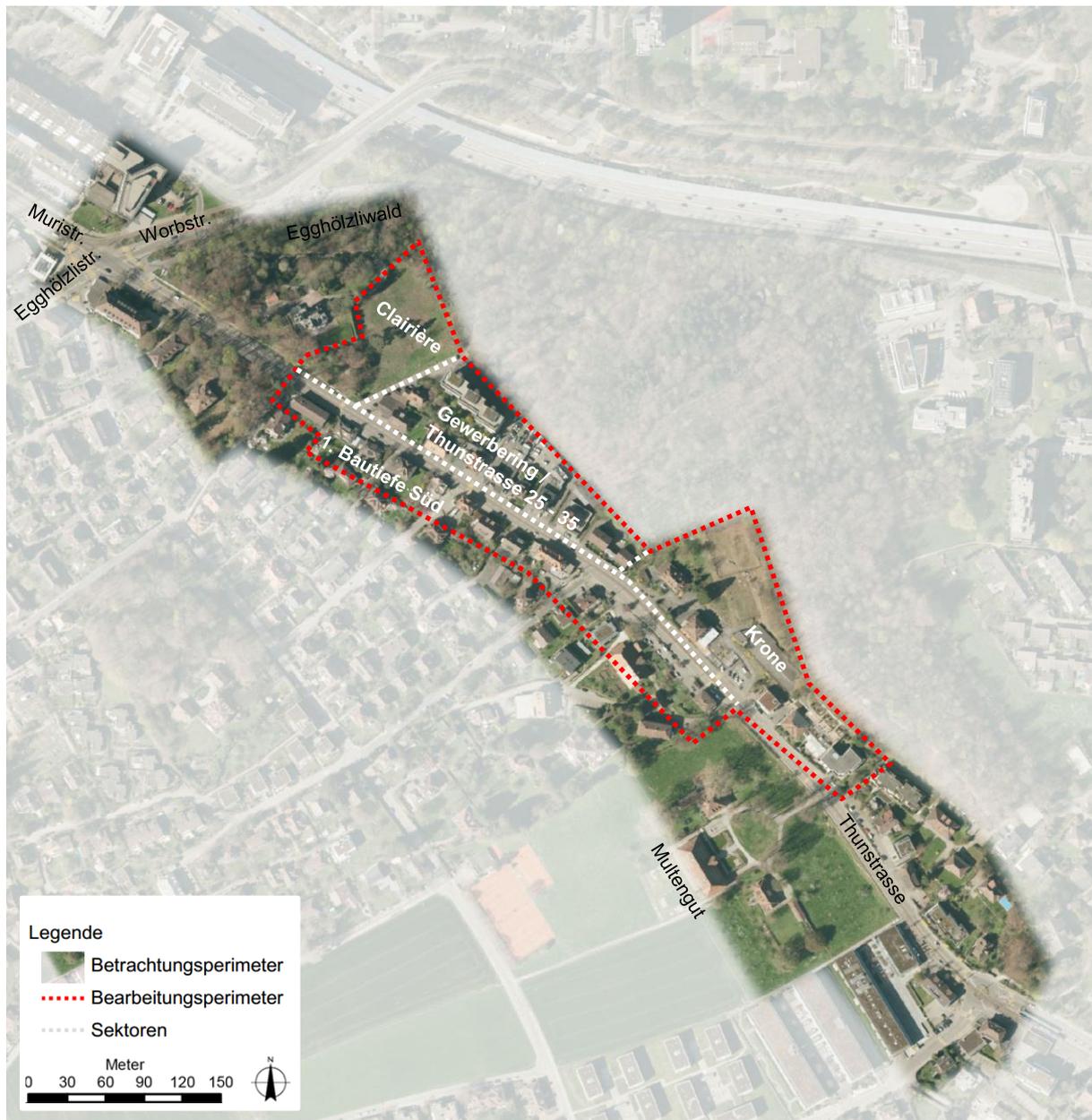


Abbildung 1: Situation (Luftbild) mit Perimetern

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gebiet von der Krone Muri bis zur Berner Stadtgrenze besteht aus den fünf Fluren Egg-hölzli, Egghölzliacker, Buchegg, Tannegg und Egg und wird daher unter dem Arbeitstitel "Fünf-Egg" subsummiert. Der Raum ist defizitär: Hohe Verkehrsbelastung, Lärmschutzwände, ein funktional ungenügender Verkehrsraum und eingeschränkte bauliche sowie betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten prägen das Bild. Drei bestehende Sondernutzungsplanungen (ÜO/ZPP) sind völlig veraltet und mit der Waldfeststellung ist bei der Clairière eine Freifläche entstanden, die noch einer ortsbaulichen Einordnung harret.

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

Das bereits laufende Projekt KTM (Korrektion Thunstrasse Muri) vermag nur für den Strassenraum Antworten zu liefern. Eine Betrachtung des zusammenhängenden Raumes einschliesslich Bebauung und Einordnung der einzelnen Siedlungsteilgebiete fehlt. Letzteres ist aber unverzichtbar, um die erwarteten Potenziale im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen zu aktivieren, d.h. 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 ist das geeignete Verfahren, um die Komplexität der Herausforderung zu bewältigen, und hat sich bereits in der Zentrumsentwicklung Gümligen bewährt. Mittels Entscheid über dieses Geschäft werden die Mittel zur Durchführung dieser Planung gesprochen.

INHALT

Ausgangslage	3
1.1. Ortsbild / Bebauung / Nutzung / Verkehr.....	3
1.2. Projekt KTM.....	5
1.3. Einordnung in die übergeordnete Planung und in Stellenwert für die Siedlungsentwicklung nach innen	5
1.4. Entwicklungsabsicht	7
1.5. Baurechtliche Grundordnung	7
1.6. Pilotverfahren RKBM	8
2. Entwicklungsziele und Vorgehenskonzept.....	9
2.1. Testplanungsverfahren und Masterplan	9
3. Verfahrenskosten und –finanzierung	10
3.1. Aufwendungen und Abgrenzung.....	10
3.2. Beiträge	11
3.3. Erträge.....	11
4. SWOT-Analyse und Erfolgsfaktoren.....	12
5. Antrag	13

AUSGANGSLAGE

1.1. Ortsbild / Bebauung / Nutzung / Verkehr

Die Thunstrasse ist auf ihrem westlichen Arm historisch eine wichtige Überlandstrasse gewesen, welche Bern mit der Stadt Thun und dem Oberland sowie dem transalpinen Raum verbunden hat. Muri war dabei eines von vielen Dörfern, durch welche die Strasse verlief.

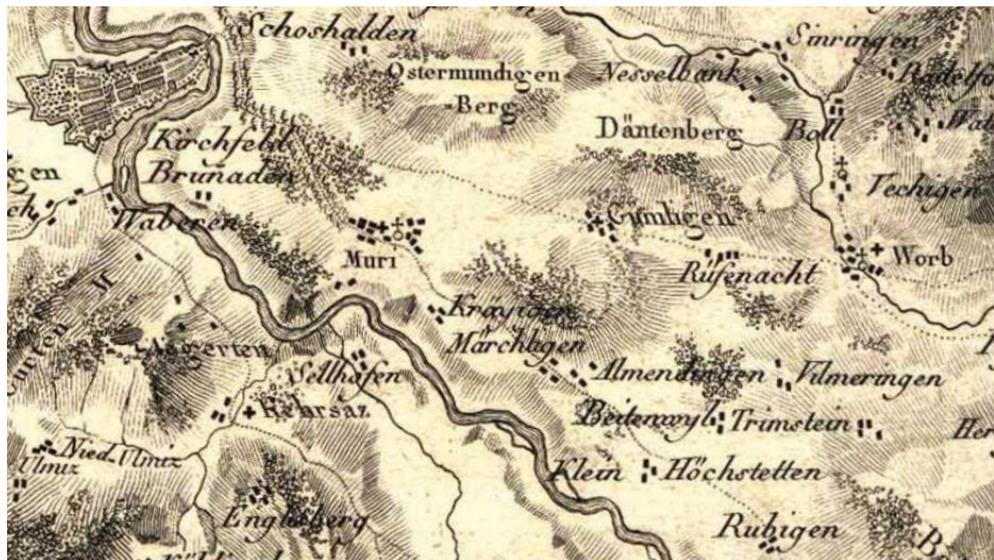


Abbildung 2: 1798

Auffällig ist in der Darstellung von 1798 die Allee, welche den Abschnitt Schosshalde - Muri einen anderen Stellenwert gibt als dem weiteren Verlauf der Überlandstrasse. Ein weiteres wichtiges Merkmal ist der Egghölzliwald, das bis Mitte des 19. Jhs. eine starke natürliche Trennung zwischen Stadt und Dorf bildet.

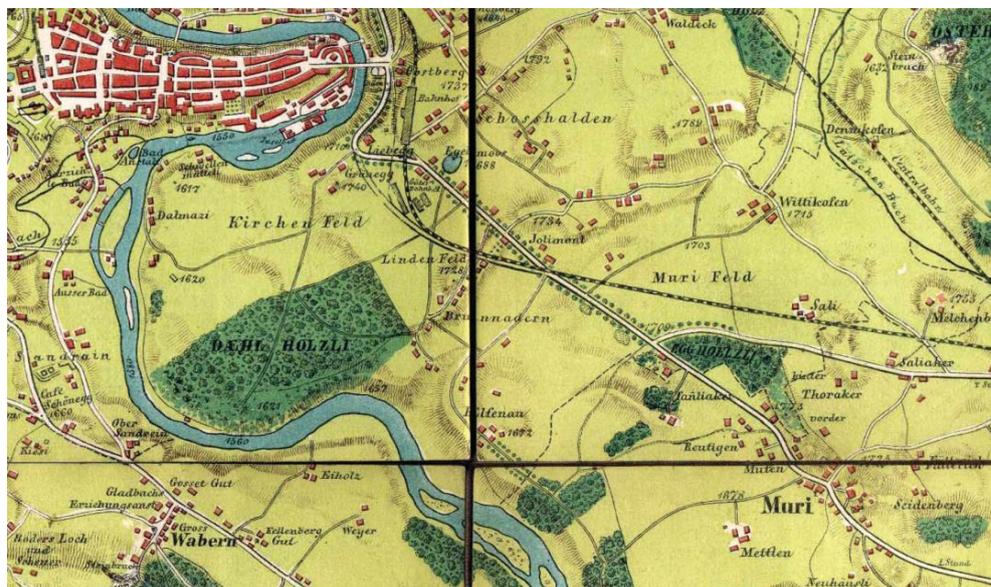


Abbildung 3: 1858

Zu Beginn der Gründerzeit prägt noch der Agrarraum das Bild mit vielen einzelnen Weilern, die in einem funktionalen Zusammenhang mit den bewirtschafteten Zwischenräumen stehen. Die Alleedarstellung verläuft 1858 nur noch bis zum Egghölzliwald, was die Grenze des von der Stadt beanspruchten Umlandes versinnbildlicht. In dieser Darstellung ist Muri "hinterm Wald", also ausserhalb dieses Raums. Der Wald als Trennmarke dagegen erweckt den Eindruck eines begrenzten, quasi stadtgerecht zurechtgestutzten Wäldchens. Der Siedlungskörper von Muri hat keine klare Grenze, sondern rieselt die Überlandstrassen entlang, so auch an der Thunstrasse in Richtung Bern.

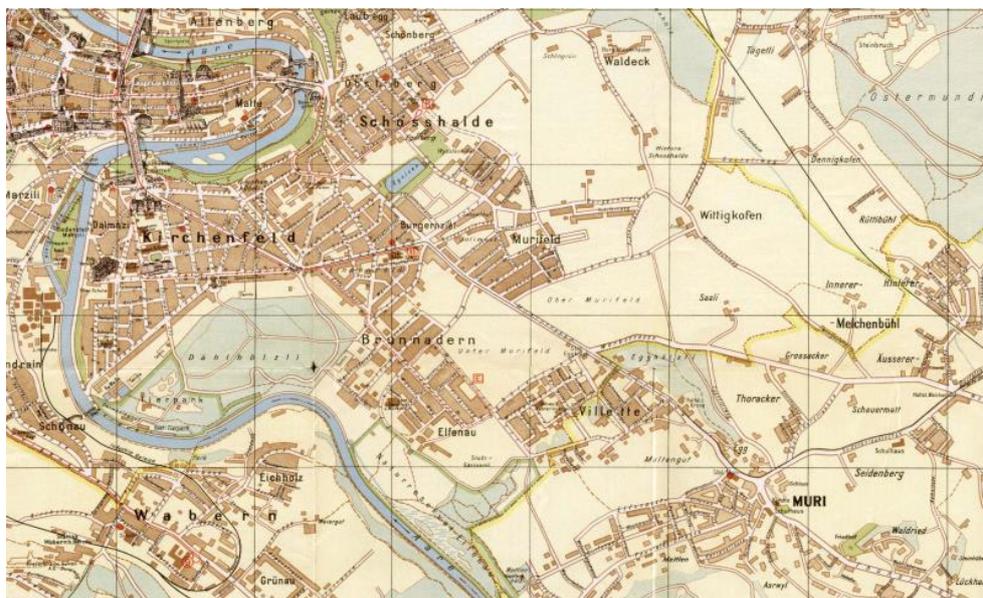


Abbildung 4: 1939

Während sich die Stadt im Lauf der Gründerzeit bis weit ins 20. Jh. stark entwickelt, verläuft die analoge Entwicklung in Muri deutlich langsamer und verzögert. In der Darstellung von 1939 präsentiert sich die Thunstrasse als Raum fast deckungsgleich mit der heutigen Situation. Bemerkenswert ist die Vilette, die sich in dieser Phase sowohl von Muri wie von Bern als quasi drittes, eigenständiges Element präsentiert. Diese Sonderstellung ist noch heute in der eigenartigen räumlichen Trenn- bzw. Übergangssituation zwischen Muri und Bern erkennbar: Während nördlich der Thunstrasse der Egghölzliwald eine scharfe Trennung an der Gemeindegrenze setzt, wirkt südlich der Strasse erst die Grünzone Multengut einen halben Kilometer südlich als Trennung. Dieser "Grenzversatz" wird durch die Vilette erzeugt, die sich strukturell in den Berner Stadtkörper integriert hat, aber durch die formelle Siedlungsgrenze durchschnitten wird. Die Bebauung und Nutzung an der Thunstrasse ist südseitig durch die Wohnbebauung der Vilette geprägt und nordseitig durch eine starke Durchmischung von Gewerbe und Wohnen. Diese Nutzungen bestimmen massgeblich die Identität des Ortes, die bis heute vital ist und auch die bisherige Planung ("ÜO Gewerbering") bestimmte.

Überlagert wird diese baulich-räumliche Entwicklung durch die Thunstrasse als Verkehrsträger. Der Bau der Autobahn hat der Thunstrasse ihre Funktion als Überlandverbindung von Städten genommen und ihren massgebli-

chen Wirkungsbereich auf die Anbindung des Agglomerationsraums an die Stadt beschränkt. Überspielt wurde dieser Bedeutungswandel dadurch, dass bei Verkehrsstörungen auf der A6, zuletzt regelmässig zu Stosszeiten, die Thunstrasse als Überlauf fungierte und wieder eine wichtige Verbindung der Stadt mit dem Raum Oberland darstellte - sehr zum Leidwesen der Anwohner. Die anstehenden verkehrstechnischen Anstrengungen (PUN, Bypass, Dosierung) haben zum Ziel, die Sicherheit und die Kapazität auf der A6 zu verbessern und die Gemeinde somit vor weiterem Durchgangsverkehr zu schützen. Der zukünftige Bezugsrahmen wird also voraussichtlich nicht mehr Stadt - Agglomeration sein, sondern vielmehr Muri - Innenstadt, weil für alle darüber hinaus gehenden Distanzen die Thunstrasse nicht mehr der Weg der Wahl sein wird.

1.2. Projekt KTM (Korrektion Thunstrasse Muri)

Der Kanton trägt der neuen Entwicklungsperspektive Rechnung mit dem Projekt KTM, das das Kapitel "Überlandstrasse" abschliesst und eine reine Stadtstrasse schafft. Dafür kennzeichnende Merkmale sind der Doppelspurausbau des Trams und die beidseitigen durchgehenden Trottoirs. Das Projekt KTM bearbeitet jedoch nur den reinen Verkehrsraum und hat auf die angrenzende Bebauung keinen Einfluss. Verkehrlich ist zudem festzustellen, dass Querbeziehungen in Art und Ausgestaltung derzeit völlig unzureichend sind. Diese Aufgabenstellung ist kein wesentlicher Bestandteil des KTM-Projektes. Die Behebung dieses Defizits würde aber den Langsamverkehr stärken und dem Egghölzliwald als hochwertigen Naherholungsraum erschliessen.

Die Chancen der Kombination von KTM mit einer gezielten Entwicklung der umgebenden Bebauung bestehen darin, dass der Verkehr verträglicher abgewickelt und Nutzungskonflikte reduziert werden können.

1.3. Einordnung in die übergeordnete Planung und Stellenwert für die Siedlungsentwicklung nach innen

Die beidseitige Bebauung der Thunstrasse ist von älterer Bausubstanz geprägt, welche den neuen Umständen noch keinerlei Rechnung trägt. Die bislang hohe Verkehrsbelastung und die stark vom motorisierten Verkehr geprägte Strasse hat dem Gewerbe eine gute Anbindung gegeben; alle anderen Nutzungen waren jedoch benachteiligt. Verkauf und Gastronomie konnten sich nicht etablieren, da eine ausreichende Nutzungsdichte nicht vor Ort gegeben ist und der Durchgangsverkehr offenbar nicht erfolgreich einen Kundenstamm generieren kann. Die hohe Zahl von Lärmschutzwänden ist baulicher Ausdruck eines Konfliktes zwischen Wohnnutzung und Verkehrslärm und leistet ihrerseits einen massgeblichen Beitrag zum qualitativen Defizit des Raums.

Die Gemeinde Muri bei Bern hat in ihrem Räumlichen Leitbild 2016 den gesamten Abschnitt der Thunstrasse vom Sternen bis zur Clairière als "Zentrales Innenentwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten" eingeordnet und in der Leitbildthese Nr. 11 eine differenzierte Aufwertung im Rahmen der Innenentwicklung proklamiert: "Entlang der Thunstrasse werden eine Ver-

ichtung und Erneuerung der Gebäude sowie Wohn- und Arbeitsnutzungen gefördert."



Abbildung 5: Entwicklungsbausteine Zentrum Muri im Räumlichen Leitbild: Nachverdichtung, Aufwertung entlang Thunstrasse; Ergänzung Ortszentrum; Umgestaltung Platz

"Die Worb- und die Thunstrasse sollen zu multifunktionalen und attraktiven Strassenräumen umgestaltet werden (siehe LB 20)", heisst es dort weiter. Damit stellt der westliche Arm der Thunstrasse ein wichtiges Umstrukturierungsgebiet dar und ist als wichtiges Element jenen Räumen zuzuordnen, die knapp 40% des zukünftigen Entwicklungsbedarfs aufnehmen sollen. In dem Masse, in dem dieses Ziel erreicht werden kann, werden andere qualitativ höherwertige Siedlungsteile geschont und die demografische Entwicklung der Gemeinde positiv beeinflusst. Der Richtplan Siedlungsentwicklung bestätigt und konkretisiert diesen Ansatz im Massnahmenblatt S 3.1 Zentrumsentwicklung Muri (vgl. Beilage, Stand öffentliche Mitwirkung).



Abbildung 6: Richtplan Siedlung (Stand öffentliche Mitwirkung)

1.4. **Entwicklungsabsicht**

Es ist bereits erwähnt worden, dass der Raum Thunstrasse defizitär ist: Teilweise schlecht unterhaltene Bauten, viele Lärmschutzwände, kein geordneter Verkehrsraum, abschnittsweise noch nicht einmal Trottoirs. Gleichzeitig sind die hier angesiedelten Betriebe in ihrer Entwicklung behindert und haben teilweise grosse Schwierigkeiten, die erforderlichen Flächen für Verwaltung, Produktion, Lager und Parkierung ohne Konflikte mit dem Umfeld "unter einen Hut" zu bringen.

Das Projekt "Fünf-Egg" bietet damit folgende Chancen:

- Mittels Siedlungsentwicklung nach Innen für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Wohnraum schaffen
- Reduktion von Nutzungskonflikten zwischen Verkehr, Wohnen und Gewerbe
- Betrieben geeignete Entwicklungsperspektiven eröffnen
- Öffentlichen Raum aufwerten und Wegbeziehungen des Langsamverkehrs verbessern
- Klärung der Elemente des umgebenden Siedlungsgefüges (Zentrum Muri, Vilette, Stadt, Egghölzliwald) sowie Verbesserung von deren Zusammenwirken

Damit steht dieses Gebiet vor einer komplexen Herausforderung, an deren Lösung hohe Erwartungen gestellt werden. Für diese Ausgangslage stellt ein Testplanungsverfahren das geeignete Vorgehen dar. In dessen Rahmen ist es möglich, eine Vorstellung für das Gesamtgebiet zu entwickeln. Analog der bereit im zurückliegenden Jahr durchgeführten Testplanung Lischenmoos und Bahnhof Gümligen Süd sollen auch beim "Fünf-Egg" mehrere interdisziplinär besetzte Planungsteams in befruchtender Konkurrenz eine Vision entwickeln, die anschliessend in einem Masterplan konsolidiert wird, der seinerseits eine Richtschnur für die Nutzungsplanung und die bauliche Umsetzung darstellt.

1.5. **Baurechtliche Grundordnung**

Während die Südseite der Thunstrasse praktisch ausschliesslich der Wohnzone W2 zugeordnet ist, besteht nördlich ein Flickenteppich unterschiedlicher Zonen: Bei der Clarière im Westen ist im Rahmen einer Waldfeststellung der Wald zurückgewichen und hat eine Fläche freigegeben, um die - mangels anderer Definition - die angrenzende Ortsbildschutzzone erweitert wurde. Da es sich aber dabei nicht um einen planerischen Willensakt handelt, besteht hier keine Planbeständigkeit. Vielmehr sollte Klarheit über die Zweckbestimmung des Teilgebietes geschaffen werden. Die südlich anschliessende Zonenplan-Überbauungsordnung (ZÜO) "Gewerbering" stammt aus den 60er Jahren und wurde mit den höheren Wohngebäuden am Waldrand nur teilweise umgesetzt. Eine Umsetzung der übrigen Teile ist ausgeschlossen, da sie nicht mehr den heutigen Anforderungen an Nutzungsart und Bauweise genügt. Ähnlich verhält es sich mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Thunstrasse 25-35". Der Baureglementsartikel ist formell unzureichend und inhaltlich nicht mehr zeitgemäss, eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht nicht. Für die ZPP Krone besteht zwar eine ÜO,

aber auch diese deckt sich mittlerweile weder mit den Zielen der Eigentümer noch jenen der Gemeinde und kann mithin als veraltet gelten.

Für die Nordseite der Thunstrasse besteht also klar planerischer Handlungsbedarf. Eine neue Ordnung ist zu finden, die massgeblich auch dem Zusammenwirken dieser kleinräumigen Teilgebiete Rechnung trägt. Ebenso sollte auch die erste Bautiefe südlich der Thunstrasse mit überprüft werden, da die Konflikte zwischen Wohnnutzung und Verkehrsachse offenkundig sind und in der W2 kaum gelöst werden können. Eine Gesamtplanung drängt sich hier auf.

Im Rahmen einer Grundeigentümerbefragung hat sich gezeigt, dass eine beträchtliche Anzahl die Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde unterstützt und sogar dazu bereit sind, einen finanziellen Beitrag für das vorgeschlagene Vorgehen zu leisten (vgl. Abschnitt 3.2 Beiträge).

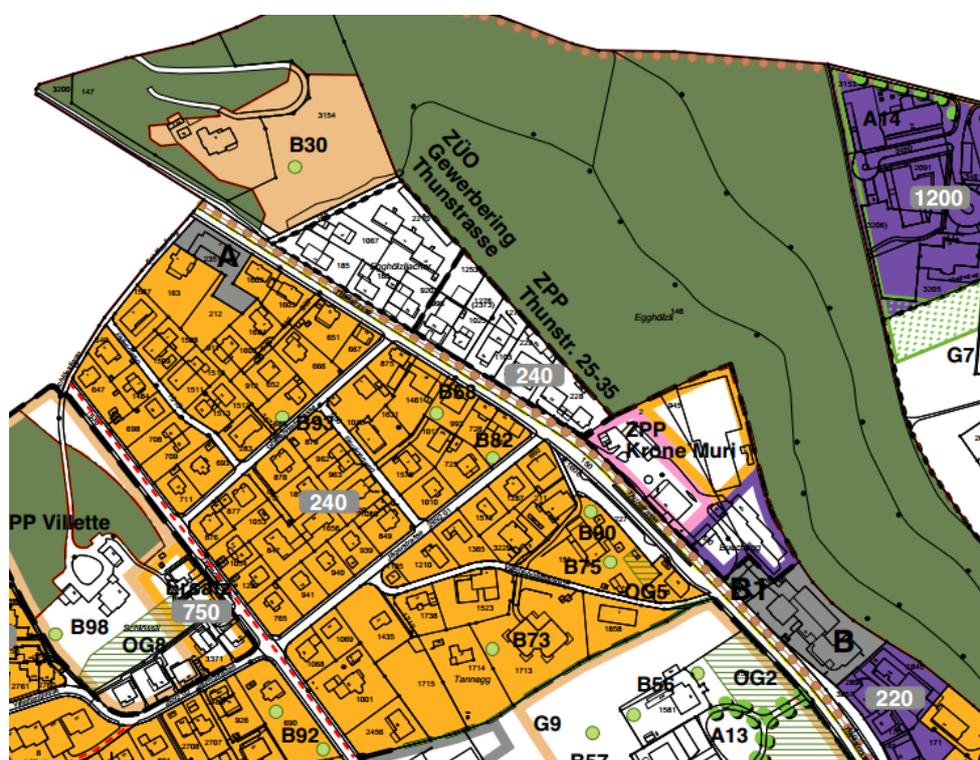


Abbildung 7: Zonenplanausschnitt

1.6. Pilotverfahren RKBM

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) möchte die Siedlungsentwicklung nach Innen forcieren und hat es sich zur Aufgabe gemacht, Pilotprojekte finanziell und mit Know-how zu unterstützen. Mit diesem Programm werden folgende Ziele verfolgt:

Mit dem Projekt "Innenentwicklungspotenziale aktivieren" soll die Innenentwicklung in den Regionsgemeinden gefördert werden. Ziel ist es, in der Region Bern-Mittelland eine vorbildliche Praxis der Innenentwicklung anzustossen und zu etablieren. Dieses Oberziel lässt sich in vier Unterziele gliedern:

- *Erarbeitung von Good Practices hinsichtlich räumlichem Ergebnis, Planungsmethode und Beteiligungsprozess in der Region (Fallbeispiele)*
- *Herauskristallisieren der Übertragbarkeiten der Erkenntnisse aus den Good-Practice-Beispielen*
- *Organisation des Wissenstransfers und Erfahrungsaustauschs zwischen Pilot- und übrigen Gemeinden*
- *Akkumulation von Wissen und Methodenkompetenz bei der RKBM, so dass nach Ablauf des Projekts die interessierten RKBM-Gemeinden bei potenziellen Innenentwicklungsprojekten beim Fachbereich Raumplanung eine Erstberatung in Anspruch nehmen können*

Auch das Projekt "Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse 'Fünf-Egg'" konnte in das Pilotprogramm als eines von vier Vorhaben aufgenommen werden. Die Gemeinde verpflichtet sich damit, der RKBM Einblicke in das Verfahren zu gewähren und Erfahrungsberichte abzugeben. Die RKBM leistet finanzielle Beiträge für die Partizipation und stellt nach Rücksprache mit der Gemeinde die Fachpreisrichter in der Jury für das Testplanungsverfahren. Innerhalb des Programms ist das Projekt 5-Egg exemplarisch für Verdichtungsvorhaben in urban geprägten Räumen der Agglomeration.

Für die Gemeinde Muri bei Bern sind nicht nur die fachliche und finanzielle Unterstützung wichtig, sondern auch die Signalwirkung der Partnerschaft mit der Region, die dem Projekt einen hohen Stellenwert beimisst und eine gute Abstimmung der öffentlichen Hand veranschaulicht.

Ergänzende Informationen zum Pilotprogramm sind in der Beilage "Innenentwicklungspotenziale aktivieren - Kurzbericht" sowie auf der Homepage der RKBM zu finden.

2. ENTWICKLUNGSZIELE UND VORGEHENSKONZEPT

2.1. Testplanungsverfahren und Masterplan

Im Zentrum Gümligen konnten Politik, Verwaltung und Bevölkerung umfangreiche Erfahrung mit einem Testplanungsverfahren und darauf aufbauendem Masterplan als Entwicklungsleitbild sammeln. Sowohl im Hinblick auf den Prozess als auch auf dessen Ergebnis ist diese Herangehensweise als Erfolg zu betrachten und soll daher auch im Gebiet "Fünf-Egg" Anwendung finden.

Auch im Hinblick auf die kleinteilige Eigentumsstruktur besteht grosse Ähnlichkeit mit dem Zentrum Gümligen. Ein zielgerichtetes Partizipationsverfahren, das den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen gerecht wird, ist somit erfolgskritisch.

Die Vorgehensweise ist in den Beilagen ausführlich beschrieben, weswegen hier auf eine Wiederholung verzichtet wird. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass dieses Vorgehen den selbstgesteckten Ansprüchen an

transparente, integrative und ergebnisorientierten Verfahren vollauf gerecht wird.

3. VERFAHRENSKOSTEN UND -FINANZIERUNG

3.1. Aufwendungen und Abgrenzung

Dank dem Verfahren zur Zentrumsentwicklung Gümligen liegen auf mehreren Ebenen Erfahrungswerte vor, von denen das Verfahren 5-Egg profitiert: Namentlich im politischen Kontext konnten die politischen Bedenken des "Vorläuferverfahrens" hier berücksichtigt werden: Der Investitionsbedarf auf Seiten der Gemeinde umfasst nur rund 60% der Zentrumsentwicklung Gümligen, das Verfahren ist damit sehr "schlank". Gleichzeitig kann mit den Absichtserklärungen der Grundeigentümer dokumentiert werden, dass es sich weder um ein "obrigkeitsstaatliches" Vorgehen handelt, noch die Gemeinde den Grundeigentümern "die Kartoffeln aus dem Feuer" holt. Es handelt sich um ein gut abgestimmtes und partnerschaftliches Vorgehen, worin die einzige Möglichkeit besteht, in derartig kleinteiligen Eigentumsverhältnissen etwas Substanzielles zu bewegen.

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenstelle	Aufgabe	Honorare / NK / MwSt.
EBP	Prozessbegleitung	152'000
EBP	Partizipation allg. Öffentlichkeit	30'000
EBP	Partizipation Grundeigentümer	18'000
Teams	Entschädigung	160'000
Juroren	Begleitgremium	45'000
Modellbau	Modell	15'000
Nebenkosten	Diverse NK	5'000
Finanzbedarf	Total ohne Reserve	425'000
Reserve und Rundung	+/- 25%	110'000
Finanzbedarf	inkl. Reserve	535'000

Tabelle 1: Verfahrenskosten

In der Aufwandkalkulation der Tabelle 1 sind folgende Phasen und Leistungen mit einkalkuliert:

- Testplanungsverfahren inkl. Verfahrensbegleitung, Teilnehmerentschädigung und Jurykosten
- Syntheseplanung der Testplanungsprojekte und Aufbereitung zum Masterplan als Grundlage für die nachgelagerte Nutzungsplanung
- Partizipation der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit bis und mit Masterplan

Nicht enthalten sind:

- Umsetzung auf der Ebene Nutzungsplanung, da Art und Umfang der Massnahmen noch unklar sind (eine oder mehrere ZPP / ÜO?)
- Aufwendungen für Infrastruktur. Das Gebiet ist sehr gut erschlossen und die Gemeinde leistet über das KTM-Projekt "ihren" Beitrag. Allfällige weitere Massnahmen werden als Detailerschliessung eingeschätzt, die in der Verantwortung der Grundeigentümer liegt. Der effektive Handlungsbedarf und die Folgen können aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verlässlich eingeschätzt werden
- Entsprechend obigen Ausführungen sind keine Aufwendungen für Infrastrukturverträge oder weiterführende Planungsvereinbarungen enthalten

3.2. Beiträge

Ein Ergebnis der vorgezogenen Grundeigentümerpartizipation ist, dass bereits Finanzierungszusagen seitens der Grundeigentümer gewonnen werden konnten. Diese liegen in Form einer Absichtserklärung (Letter of intent, LOI) vor und sind nicht 100%ig rechtsverbindlich, da auch seitens der Gemeinde erst mit der Genehmigung dieser Botschaft durch den Grossen Gemeinderat die Finanzierung gesichert wird. Nach dem Bruttoprinzip beläuft sich der Kreditantrag folglich auf die gesamten Aufwendungen des Verfahrens - ausser den Jurykosten, die direkt durch die RKBM getragen werden (Pilotprogramm).

In Abhängigkeit vom übertragbaren Erkenntnisgewinn des Verfahrens im regionalen Kontext stehen weitere Gelder seitens der RKBM in Aussicht.

Im Idealfall (Einhaltung der Finanzierungszusagen, keine Beanspruchung der Reserve) ergibt sich ein Finanzierungsschlüssel, bei dem die Gemeinde nur wenig mehr als die Hälfte der Gesamtkosten trägt.

Finanzbedarf	inkl. Reserve	535'000	
Total Anteil Grundeigentümer		136'500	Kostenteiler (o. Res.) 32%
Anteil Region		55'000	13%
Partizipation in Aussicht gestellt *	10'000		
Juroren	45'000		
Anteil Gemeinde	inkl. Reserve	343'500	
Verfahrenskosten	233'500		55%
Reserve **	110'000		
Kreditantrag ***	Bruttoprinzip inkl. Reserve	490'000	Ohne Jurykosten (direkt durch RKBM)

Tabelle 2: Finanzierungsbeiträge

* eventuell höhere Beitragsleistung Region

** Reservefreigabe durch Steuerungsgremium

*** inkl. des bereits vom Gemeinderat bewilligten Planungskredits über CHF 80'000

3.3. Erträge

Auf der Einnahmenseite dürfen bei einem erfolgreichen Projektverlauf Erträge aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten erwartet werden. Mangels einer vorherigen Potenzialstudie (schlankes Verfahren) können diese derzeit nicht näher geschätzt werden. Das Testplanungsverfahren sollte hierfür aber eine aussagekräftige Grundlage liefern.

4. SWOT-ANALYSE UND ERFOLGSFAKTOREN

- Stärken
 - Handlungsbedarf allgemein akzeptiert
 - Substanzielle Unterstützung von Eigentümern im Areal
 - Sehr begrenztes finanzielles Risiko für Gemeinde
 - Klare Vorstellung über Zielsetzungen
 - Frühzeitige Information der Grundeigentümer
 - Strukturierter Prozess, gut koordiniert und abgestimmt mit Stadt und RKBM
- Schwächen
 - Heterogene und teilweise kleinteilige Grundeigentums- und Baurechtsverhältnisse, teilweise Miteigentum mit Vetorecht jedes einzelnen
 - Unterschiedliche Gebäudezustände
 - Unterschiedliche Bedürfnisse / Handlungsbedarf
 - Gerade bei Schlüsselarealen sind die eigentumsseitigen Rahmenbedingungen schwierig
- Chancen
 - Steigerung der Ortsbildqualität und Schärfung der Identität im Grenzbereich zur Stadt
 - Substanzielles Entwicklungspotenzial
 - Innovationspotenzial auf der Verfahrensebene
 - Steigerung Ertragskraft / Rendite für Eigentümer
 - Durch abgrenzbare Teilgebiete gute Etappierbarkeit
 - Starkes Interesse und dank Finanzierung hohe Verbindlichkeit mit Grundeigentümern
 - Win-win-win-Situation (Gemeinde-Eigentümer-Öffentlichkeit)
- Risiken
 - Überhöhte Erwartungen
 - Kein gemeinsamer Nenner, gerade Schlüsselgebiete ohne Impulse
 - Nutzungs-/Wertausgleich schwierig
 - Finanzierungsausfälle trotz Absichtserklärungen
- Erfolgsfaktoren
 - Mittels stetiger und stufengerechter Partizipationsmöglichkeit Vertrauen bei Eigentümern in Schlüsselgebieten aufbauen
 - Sorgfältige Erhebung der Rahmenbedingungen → Anspruchsgruppen ernst nehmen
 - Eine überzeugende Projektidee → eine zeitgemäße und ansprechende Vision entwickeln, die Zugkraft für eine konstruktive Zusammenarbeit sowie die Zustimmung der Bevölkerung sicherstellt

- Gut funktionierende Zusammenarbeit → mittels ausreichender und ausgewogener Partizipation wichtiger Anspruchsgruppen im richtigen Rahmen
- Ein überschaubares Vorgehenskonzept → die Beteiligten brauchen die Gewissheit, dass ihre Anliegen zum rechten Zeitpunkt mit dem richtigen Gewicht angehört, erwogen und berücksichtigt werden können
- Transparenz schaffen → rechtzeitig offen und nachvollziehbar informieren; Vertrauen in nachfolgende Schritte auf- und überzogene Erwartungen abbauen

5. ANTRAG

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

B e s c h l u s s

zu fassen:

Für die Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg" wird ein Verpflichtungskredit von CHF 490'000 inkl. MwSt. und 25% Reserve bewilligt.

Muri bei Bern, 22. Januar 2018

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

Beilagen:

- Verfahrenskonzept, EBP, 22.01.17
- Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümern, EBP, 19.12.17
- Potenzialplan, EBP, 30.11.17
- Richtplan Siedlungsentwicklung, Massnahmenblatt S 3.1 Zentrumsentwicklung Muri (vgl. Beilage, Stand öffentliche Mitwirkung), 24.10.17
- Innenentwicklungspotenziale aktivieren - Kurzbericht Projekt, RKBM, 27.01.17