

ZENTRUMSENTWICKLUNG FÜNF-EGG ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

vom Gemeinderat am 2. September 2024 zuhänden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet

Änderung Zonenplan | Änderung Baureglement | Teil-Überbauungsordnungen Thunstrasse Nord und Süd |
Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV | Mitwirkungsbericht



Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Bahnhofstrasse 4

3073 Gümligen

www.muri-guemligen.ch

Verfasserin

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20 A

3013 Bern

031 326 44 44

www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Planungsperimeter	5
1.2	Vorgeschichte	6
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4	Planungsorganisation	12
1.5	Terminprogramm	12
2.	Masterplan Fünf-Egg	13
2.1	Planungsziele	13
2.2	Zweck	13
2.3	Inhalt	14
3.	Änderung baurechtliche Grundordnung	15
3.1	Übersicht und Einordnung	15
3.2	Änderung Baureglement (ZPP Fünf-Egg)	16
3.3	Änderung Zonenplan (ZPP Fünf-Egg)	17
3.4	Sektoren der ZPP und Etappierung	18
4.	Teil-Überbauungsordnungen	19
4.1	Grundsätze	19
4.2	Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Nord (Sektor B)	20
4.3	Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Süd (Sektor D)	21
5.	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	22
5.1	Siedlungsentwicklung nach innen	22
5.2	Orts- und Landschaftsbild	23
5.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	25
5.4	Schutz von Naturwerten	26
5.5	Wald	27
5.6	Quartierklima	29
5.7	Energie	29
5.8	Lärmimissionen	29
5.9	Wirtschaft und Nahversorgung	30
5.10	Soziales	30
5.11	Infrastruktur	31
5.12	Ausgleich von Planungsmehrwerten	32
6.	Planerlassverfahren	33
6.1	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	33
6.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	33
6.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	33
6.4	Beschluss (Art. 66 BauG)	33
	Anhang	34

1. AUSGANGSLAGE

Die vordere Thunstrasse bildet aus Bern kommend den Ortseingang von Muri. Die Gemeinde Muri bei Bern beabsichtigt, im zentral gelegenen Gebiet zwischen der Gemeindegrenze und dem Schloss Muri die Innenentwicklung voranzutreiben. Dieser Auftrag ist im Räumlichen Leitbild von 2016 behördenverbindlich festgelegt. Es sind eine qualitätsvolle Bebauung, hohe Aufenthaltsqualität und ein einladender Ortseingang sicherzustellen resp. zu schaffen.

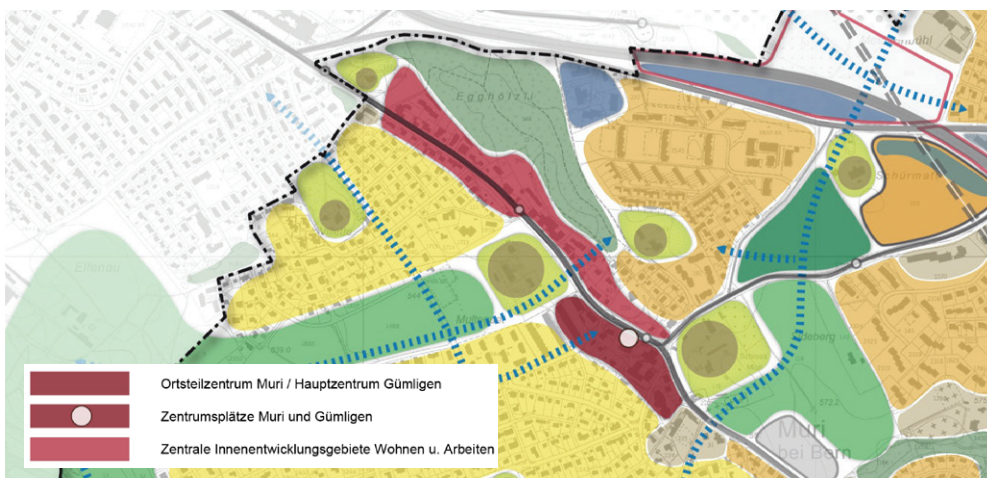


Abb. 1: Auszug aus dem Räumlichen Leitbild 2016 (genordet und ohne Massstab)

Das Räumliche Leitbild definiert 22 Leitbildthemen – die nachfolgenden sind für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung.

- > *Mit Innenentwicklung und mit ausgewählten neuen Quartieren werden die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum, den Generationenwandel und neue familien- sowie altersgerechte Quartiere an zentralen Lagen geschaffen.*
- > *Die Gemeinde unterstützt die Bewahrung und Pflege der identitätsstiftenden, ortsbildprägenden und historischen Ortsteile, Bauten und Freiraumanlagen.*
- > *Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.*
- > *Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: das Zentrum Muri soll zum Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiter entwickelt werden.*

1.1 Planungssperimeter

Nördlich der Thunstrasse wird der Planungssperimeter zwischen der Clairière und dem Zentrum der Stiftung Buchegg vom Egghölzli-Wald eingefasst. Darin befinden sich die Waldlichtung der Clairière, der sogenannte Gewerbering und das Areal des ehemaligen Hotels Krone. Südlich der Thunstrasse umfasst der Planungssperimeter die erste Bautiefe zwischen Wohnheim Vilette und der Einmündung Vilettengässli.

Auf dem Gebiet befanden sich früher fünf Hofgüter, sogenannte "Eggen". Daher der Name "Fünf-Egg". 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 und damit die "Visitenkarte" der Gemeinde und prägt die Identität.



Abb. 2: Planungssperimeter (genordet und ohne Massstab)

1.2 Vorgeschichte

Im Jahr 2016 forderte die Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM ihre Mitgliedsgemeinden auf, Fallstudien zum Thema "Innenentwicklungspotenziale aktivieren" einzu-geben. Von allen Eingaben wurden drei für die Region repräsentative Fallstudien aus-gewählt (Golaten Dorf, Vogt-Areal Oberdiessbach, Fünf-Egg Muri). Für die Begleitung der Fallstudien wurde ein Fachgremium eingesetzt. Ziel dieses Pilotprojekts ist neben dem Erfahrungsaustausch die Entwicklung eines Beratungsangebots für Gemeinden.

Vor diesem Hintergrund führte die RKBM gemeinsam mit der Gemeinde im Jahr 2019 eine Testplanung für das Fünf-Egg durch. Ziel war es, auch die Grundeigentümerschaf-ten in den Prozess einzubinden und deren Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen.

Es war ein Entwicklungsprozess in vier Schritten geplant. Mittlerweile ist die Planun-gen am vorerst letzten Schritt vor der eigentlichen baulichen Umsetzung gelangt:

- 01 Ermitteln Entwicklungspotenzial und Organisation Grundeigentümerschaften
- 02 Städtebauliches Varianzverfahren mittels Testplanung
- 03 Erstellen Masterplan zum Festhalten der gewünschten Entwicklung
- 04 **Planungsrechtliche Festsetzung mittels ZPP und UeO**

Im Rahmen der Testplanung waren drei Teams angetreten, wobei der Beitrag von GWJ Architektur gemeinsam mit extra Landschaftsarchitekten für die Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Dieses Team erarbeitete anschliessend im Austausch mit dem Be-urteilungsgremium der Testplanung den Masterplan "Fünf-Egg".



Abb. 3: Projektbericht Innenentwicklungspo-tenziale aktivieren RK-BM (**oben**), Schluss-bericht zur Testpla-nung Fünf-Egg (**unten**)

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Richtplan 2030 Kanton Bern

Die Gemeinde Muri ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp "Urbane Kerngebiete der Agglomerationen" zugeteilt. Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 liegt demgemäss bei +11% und der Dichtezielwert bei 85 Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte im Vollzeitäquivalent) je Hektare. Bei Ein- und Umzonungen gilt demgemäss die minimale GFZo = 0.80.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hat im RGSK 2021 den Planungssperimeter als Umstrukturierungsgebiet "vordere Thunstrasse" klassiert. Die entsprechenden Gebiete befinden sich innerhalb eines Siedlungskörpers und sind gemessen an der Lage unternutzt. Die Gemeinden sind angehalten, die Umnutzung dieser Gebiete aktiv und prioritär anzugehen. In der Regel handelt es sich um Standorte mit einer Vielzahl abzuwägender Interessen.

4. Generation		B-Horizont						
RGSK-Nr.	Frühere Nr.	Ersetzt Massnahme	ARE-Code	Gemeinde			Standort	
BM.S-UV.1.120				Muri			Vordere Thunstrasse	
Stand der Planung			Umsetzungsschritte			Termine		
Konzeptphase; eine Testplanung läuft.								
Abstimmung Verkehr und Siedlung		ÖV-Erschliessung	ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	Einzonung (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
Verkehrliche Kapazitäten grundsätzlich ausreichend; Verkehrsmanagement Muri – Bern Südost (2024-27)		ausreichend	B/C	5.1			Zwischenergebnis	
Kantonaler ESP	Aktuelle GFZo	Angestrebte GFZo	Anteil Wohnen (%)	Anteil Arbeiten (%)	Anteil Grünfläche (%)	Raumtyp gemäss RGSK		Typ (Umstrukturierung/ Verdichtung)
-	0.4	0.9	60	40	40	UK		Umstrukturierung

Abb. 4: RGSK 2021 RKBM Massnahmenblatt BM.S-UV.1.120

Da nun die Testplanung abgeschlossen ist, ist für die kommende RGSK-Generation (2025) vorgesehen, in den Koordinationsstand der Festsetzung überzugehen.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Im ISOS ist Muri als verstädtertes Dorf von lokaler Bedeutung aufgenommen. Als historischer Villenvorort werden Muri "gewisse architekturhistorische Qualitäten" attestiert. Die Thunstrasse befindet sich im "Gebiet 2", dessen durchmischte Strassenbebauung in ihrem Charakter zu erhalten ist. Das ISOS besitzt für Ortsbilder von lokaler Bedeutung geringe Verbindlichkeit, soll in der Planung aber dennoch berücksichtigt werden. Weitere Bundesinventare sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Bauinventar des Kantons Bern

Im Teilgebiet Krone sind zwei Objekte im Bauinventar verzeichnet. Der Tennispavillon auf der Parz. Nr. 945 stammt aus dem Jahr 1951 und ist als schützenswert vermerkt. Das ehemalige Hotel Krone ist ein wichtiger lokalhistorischer Bezugspunkt. Es wurde in den 1830er-Jahren erbaut und Mitte des 20. Jahrhunderts zum Teil umgebaut. Es ist im Bauinventar als erhaltenswert verzeichnet.



Abb. 5: Auszug aus dem Bauinventar (map.apps.be.ch) (genordet und ohne Massstab)

Der Planungsperimeter grenzt unmittelbar an weitere Objekte des Bauinventars an (Schlössliweg 1, Villettengässli 2 + 4, Thunstrasse 51). Auch die Schutzziele dieser Objekte sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsrichtplan 2021

Zur Zeit befindet sich der überarbeitete behördenverbindliche Richtplan Landschaft zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR (Stand Mai 2024). Im Planungsperimeter sieht dieser mehrere Massnahmen vor.

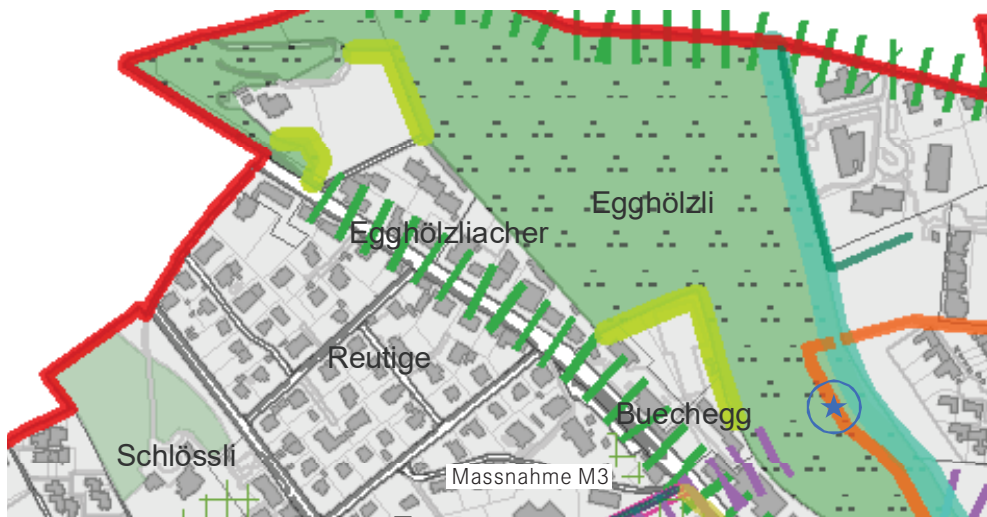


Abb. 6: Auszug aus dem "Richtplan Landschaft" (Stand Vorprüfung (genordet und ohne Massstab)

In der Clairière und im Bereich der Krone soll künftig die Massnahme M5 "Waldvorland" (hellgrünes Band) gelten und somit die Vernetzung gefördert werden. An der Thunstrasse ist die Massnahme M12 "Strassenräume und Strassenbäume" (dunkelgrün strichliert) vorgesehen. Die kurzum abgeschlossene Sanierung der Thunstrasse entspricht bereits dieser Zielsetzung. Schliesslich sind am südlichen Ende des Perimeters und im Multeguet "Hochstamm-Feldobstbäume [zu] erhalten und an[zu]legen" (Massnahme M3, grün gerastert).

Freiraumkonzept 2018

Das Freiraumkonzept ist die Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung. Es klassifiziert die Freiräume und formuliert Handlungsfelder. Im Fün-Egg erkennt das Konzept einen möglichen zukünftigen Engpass in der Freiraumversorgung.

Richtplan Verkehr 2019

Die Thunstrasse ist eine multifunktionale Hauptverkehrsachse. Nebst der Zentrumsentwicklung hat die Thunstrasse gemäss Richtplan Verkehr als Velohauptroute zu dienen, es ist eine Taktverdichtung des Tramfahrplans vorgesehen und für den Fussverkehr werden besonders hohen Anforderungen an die Hindernisfreiheit gesetzt. Die mittlerweile abgeschlossene resp. gebaute Korrektur trägt diesen Anforderungen Rechnung.

Baurechtliche Grundordnung

Im "Zonenplan 1994" der Gemeinde Muri bei Bern ist der Planungsperimeter zu Teilen Zonen mit Planungspflicht oder Überbauungsordnungen und zu Teilen einer Wohnzone W2 zugewiesen. Die Clairière befindet sich überdies in der Ortsbildschutzzone und das Behindertenheim Vilette ist der gleichnamigen ZöN A zugewiesen. Im Perimeter befinden sich drei geschützte Einzelbäume und ein Teil eines geschützten Obstgartens.



Abb. 7: Auszug aus dem "Zonenplan 1994" (genordet und ohne Massstab)

Mit der Änderung der Grundordnung werden die ZöN A sowie die bis anhin gültigen Überbauungsordnungen im Planungssperimter aufgehoben. Es handelt sich um die UeO "Gewerbering Thunstrasse" von 1966 und die UeO "Krone Muri" von 1962. Beide Planungen sind veraltet und entsprechen weder den heutigen Ansprüchen an Nutzungsmass, Volumetrie und Setzung, noch den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaften.

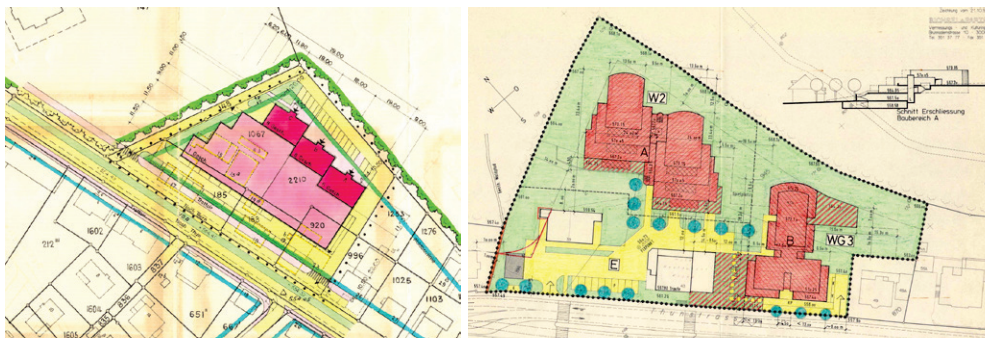


Abb. 8: Auszüge aus UeO "Gewerbering Thunstrasse" (links) und UeO "Krone Muri" (rechts).

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte auf der Parz. Nr. 920 ein Betriebsstandort vermerkt. Auf die Planung hat dies keinen Einfluss. Bei einem allfälligen Bauvorhaben ist eine Untersuchung einzuleiten.

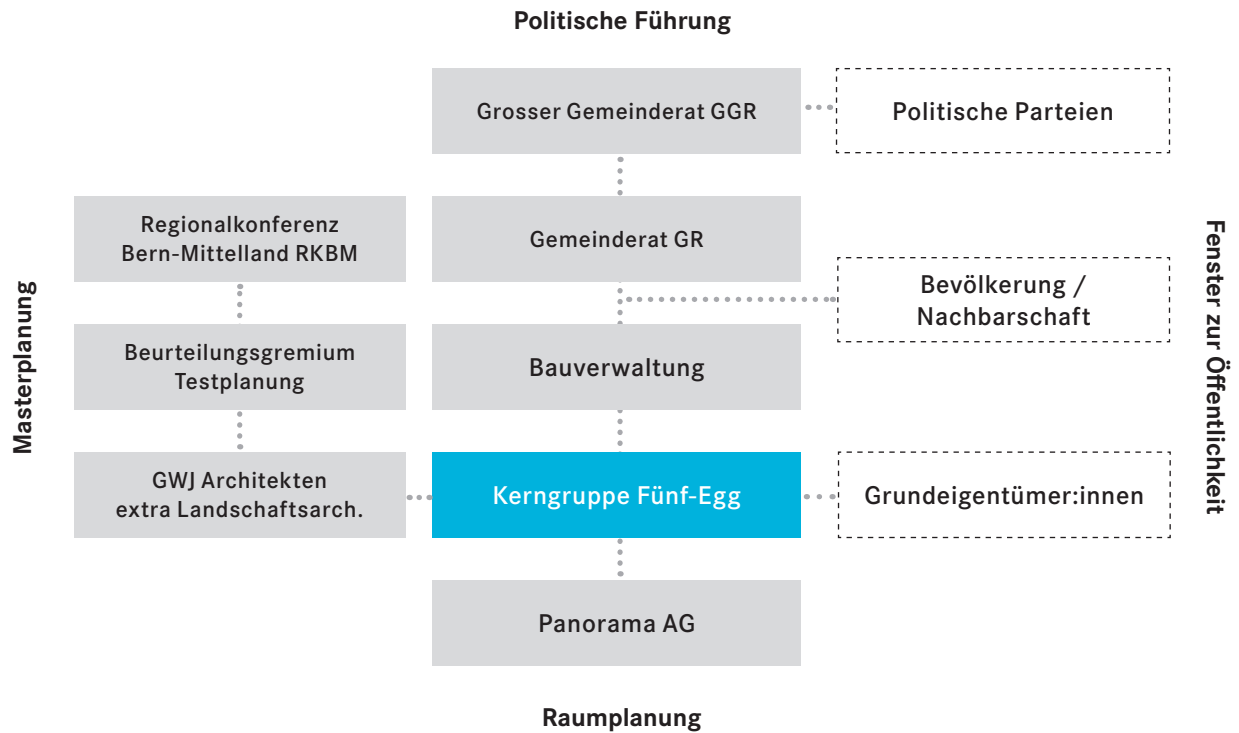
Naturgefahren

Für den Planungssperimter sind keine Naturgefahren verzeichnet.

Störfallvorsorge

Ein kleiner Bereich (ca. 93 m²) am Waldrand im Norden der Clairière befindet sich im Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Autobahn A6. Dieser Bereich kann auch im Rahmen der vorliegenden Planung nicht bebaut werden.

1.4 Planungsorganisation



1.5 Terminprogramm

Testplanung	Mai 2018 - Juni 2019
Masterplanung	Juli 2019 - Oktober 2023
Entwurf Zone mit Planungspflicht	Juni 2023 - November 2023
Entwurf Überbauungsordnung	Oktober 2023 - Februar 2024
Erstellen Mitwirkungsakten	Februar - März 2024
Konsultation Grundeigentümer	März - Mai 2024
Verabschiedung Mitwirkungsakten	Mai - Juni 2024
Mitwirkung	Juni-Juli 2024
Vorprüfung	September 2024 - März 2025
Öffentliche Auflage	April - Mai 2025
Beschluss ZPP (GGR)	Juni 2025
Urnenabstimmung ZPP	November 2025
Genehmigung	März 2026

2. MASTERPLAN FÜNF-EGG

2.1 Planungsziele

Im Rahmen einer Masterplanung wurden von der Gemeinde die nachfolgenden Leitsätze formuliert. Sie sind mit der Bevölkerung und insbesondere mit den Grundeigentümerschaften mit konkreten Entwicklungsabsichten geschärft und abgestimmt worden.

- > Identität - Auftakt zur Gemeinde Muri bei Bern
- > Mobilität und Erschliessung - funktionsfähig und nachhaltig
- > Nutzung - durchmischt und bedürfnisorientiert
- > Bebauung und Freiraum - qualitativ und dicht
- > Entwicklungsprozess - kooperativ und schrittweise
- > Umwelt und Energie - ressourcenschonend

Im Masterplan (S. 9) sind die Leitsätze näher umschrieben.

2.2 Zweck

Der Masterplan schafft die inhaltlichen und planerischen Grundlagen und zeigt die Spielregeln zur Entwicklung des "Fünf-Egg" auf.

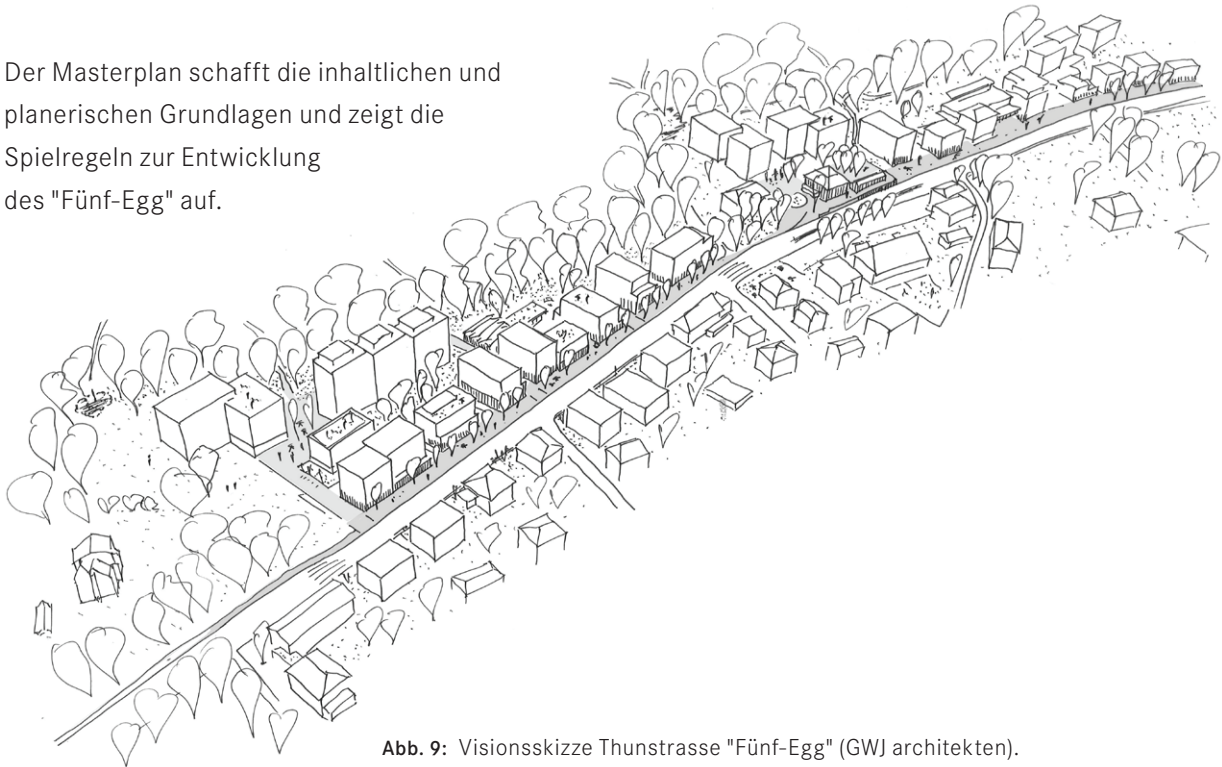


Abb. 9: Visionsskizze Thunstrasse "Fünf-Egg" (GWJ architekten).

2.3 Inhalt

Der Masterplan ist ein strategisches Instrument und Kommunikationsmittel. Er ist das Ergebnis eines Dialogs mit Fachleuten, Grundeigentümerschaften und Gemeindevertretern. Der Masterplan zeigt ein mögliches, plausibles Zukunftsbild zur Transformation. Die Grundeigentümerschaften können den Masterplan als Handbuch zur Entwicklung ihrer Liegenschaft heranziehen. Entspricht ein Projekt diesen Grundsätzen, entspricht es auch den Qualitätsanforderungen und Bestimmungen der Ortsplanung. Das Masterplan-Dokument beschreibt die räumlichen Prinzipien (übergeordnete Planungsprinzipien und Planungsprinzipien nach Teilgebiet) und enthält eine Masterplankarte.

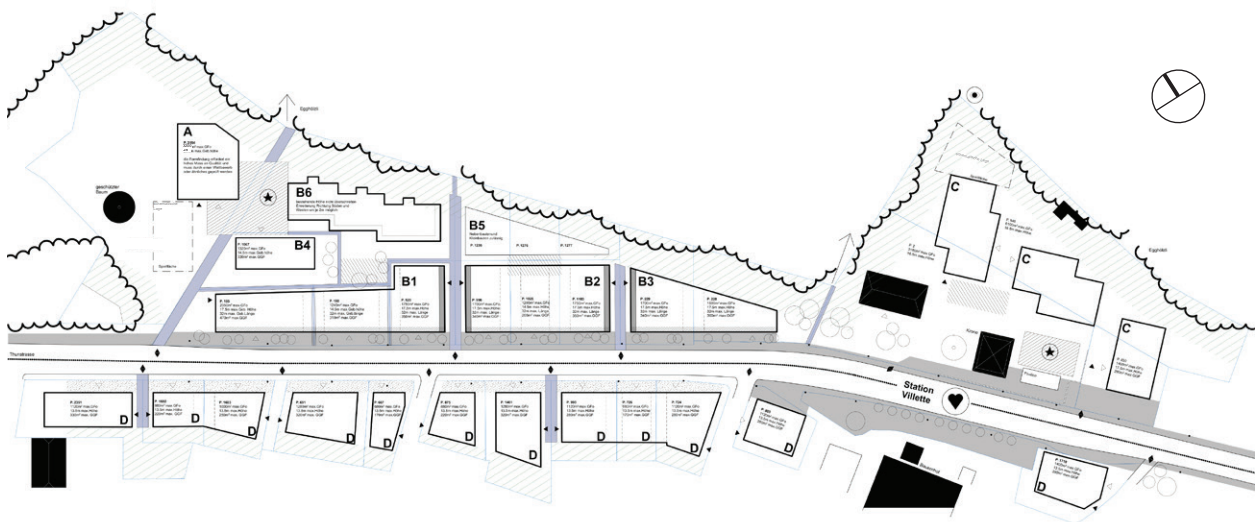


Abb. 10: Masterplankarte "Fünf-Egg" (Stand Mai 2024) (verkleinert)

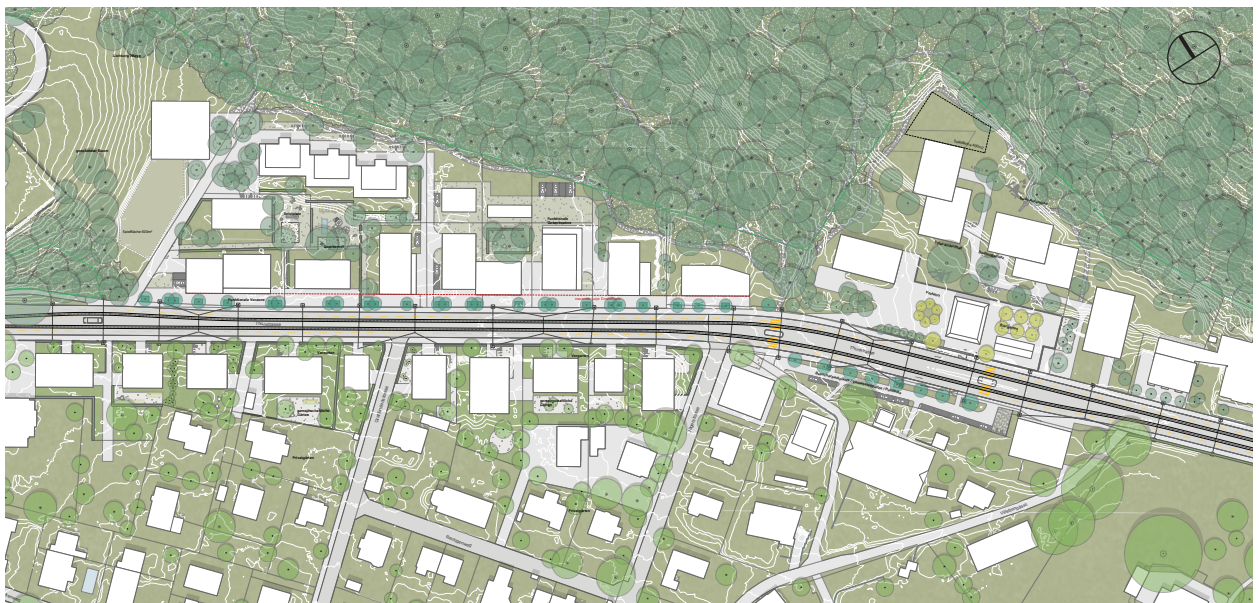


Abb. 11: Ausschnitt Aussenraumkonzept (Stand Mai 2024) (verkleinert)

3. ÄNDERUNG BAURECHTLICHE GRUNDORNUUNG

3.1 Übersicht und Einordnung

Der Masterplan ist Grundlage der neu geschaffenen Zone mit Planungspflicht ZPP "Fünf-Egg" und entspricht dem in Abs. 5a geforderten Konzept: *"Den (Teil-) Überbauungsordnungen in der Zone mit Planungspflicht «Fünf-Egg» muss ein gesamtheitliches Konzept zugrunde liegen, welches auf einem qualitätssichernden Verfahren beruht und vom Gemeinderat genehmigt wird."* Der Masterplan wird vom Gemeinderat verabschiedet und ist nicht Teil des Planerlassverfahrens.

Die ZPP legt die Eckwerte für das Entwicklungsgebiet fest. Sie definiert Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungsgrundsätze. Die ZPP stellt sicher, dass die Entwicklung einen Rahmen und damit eine einheitliche Stossrichtung erhält. Sie verfügt über vier Sektoren. So kann auf die unterschiedlichen Eigenschaften der Bereiche eingegangen und die Entwicklung etapiert werden.

Der Perimeter der ZPP "Fünf-Egg" entspricht jenem des Masterplans "Fünf-Egg". Der Zonenplan der Gemeinde Muri bei Bern wird entsprechend angepasst und dem Baureglement wird der neue Art. 53e ZPP "Fünf-Egg" hinzugefügt.

Aufgehoben werden folgende Artikel und Zonen:

- > ZPP "Thunstrasse 25-35"
- > ZPP "Krone Muri"
- > UeO "Gewerbering Thunstrasse"
- > ZöN A Behindertenheim "Villette"

3.2 Änderung Baureglement (ZPP Fünf-Egg)

Im neu geschaffenen Art. 53e ZPP "Fünf-Egg" wird Nachfolgendes geregelt:

- > Zweck der Zone mit Planungspflicht ZPP
- > Art der Nutzung (im Grundsatz gemäss den Wohn- und Gewerbebezonen)
- > Mass der Nutzung und Erschliessung (je Sektor, Geschossfläche und Höhe)
- > Parkierung (unterirdisch, gebündelte Zufahrten, reduziertes Angebot)
- > Gestaltungsgrundsätze (Gestaltungsausschuss, je Sektor, gemäss Masterplan)
- > Quartierplatz (im Grenzbereich der Sektoren A und B)
- > Grössere zusammenhängende Spielfläche (nach Art. 15 Abs. 2 BauG, im Sektor A)
- > Klimamassnahmen (Bäume, sickerfähiger Untergrund)
- > Energie (Unterschreiten kantonaler Grenzwert, Fernwärme)

Zusammenarbeit Bauwillige und Gestaltungsausschuss

Gemäss Abs. 5c der ZPP müssen Baugesuche für Hauptgebäude dem Gestaltungsausschuss nach Art. 31 des Baureglements vorgelegt werden.

Art. 31 Gestaltungsausschuss

¹ Zur Beurteilung von Bauvorhaben, die wichtige Fragen der Gestaltung und Überbauungsordnungen betreffen, kann die Baukommission einen Gestaltungsausschuss einsetzen. Ausgenommen sind Bauvorhaben, über die ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt worden ist. Der Gestaltungsausschuss hat beratende Funktion und besteht aus einem Mitglied der Baukommission und vier weiteren ausgewiesenen und unabhängigen Fachleuten, wovon mindestens zwei ausserhalb der Gemeinde ansässig sein müssen.

² Die Bauverwaltung oder ein Baugesuchsteller hat die Möglichkeit, vor einer Baueingabe eine Beurteilung durch den Gestaltungsausschuss vornehmen zu lassen. Den Gesuchstellern wird eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Baupolizeibehörde empfohlen.

Schematischer Vorgehensvorschlag für Bauwillige:



3.3 Änderung Zonenplan (ZPP Fünf-Egg)

Die Parzellen im Wirkungsbereich der Zonenplanänderung werden in die ZPP "Fünf-Egg" eingezont. Die ZPP "Thunstrasse 25-35", die ZPP "Krone Muri", die UeO "Gewerbering Thunstrasse" sowie die ZöN A "Behindertenheim Villette" werden aufgehoben. Der geschützte Obstgarten "OG5" wird auf der Parzelle Nr. 1718 im Rahmen der Zonenplanänderung angepasst. Die übrigen Schutzobjekte bleiben bestehen.



Abb. 12: Zonenplan bestehend (links) und neu (rechts) (genordet und ohne Massstab)

LEGENDE

Festlegungen

	W2	Wohnzone, 2 Geschosse
	WG3	Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse
	E	Erhaltungszone
	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
		Sektoren der Zonen mit Planungspflicht
	UeO	Überbauungsordnung
	B	Einzelbäume / Baumgruppen (B83 + B84 kant. geschützt)
	G	Hecken und Feldgehölze
	OG	Obstgärten
		Historische Verkehrswege (IVS 2007)

3.4 Sektoren der ZPP und Etappierung

Beim Fünf-Egg handelt es sich um ein grosses Areal von heterogener Struktur. Art und Mass der Nutzung sind gemäss Masterplan differenziert. Deshalb werden vier funktionale Sektoren geschaffen, worin jeweils unterschiedliche Gestaltungsgrundsätze gelten. Es ist vorgesehen, die Sektoren entweder in eine Sondernutzungsplanung (Teil-Überbauungsordnungen) zu überführen oder diese mittels anerkannten qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln. Auf Basis der ZPP "Fünf-Egg" werden für die Sektoren B und D Teil-Überbauungsordnungen erstellt. Die übrigen Sektoren werden zu einem späteren Zeitpunkt beplant.

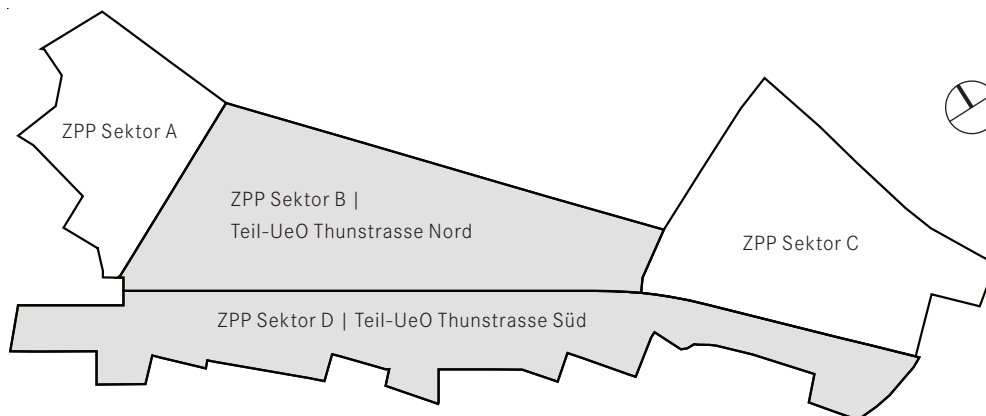


Abb. 13: Sektoren der Zone mit Planungspflicht "ZPP Fünf-Egg"

Stand 2024 strebt die Gemeinde nachfolgende Umsetzungsschritte an.

Sektor A	Clairière	>> qualitätssicherndes Verfahren
Sektor B	Thunstrasse Nord	>> Teil-Überbauungsordnung
Sektor C	Krone	>> qualitätssicherndes Verfahren
Sektor D	Thunstrasse Süd	>> Teil-Überbauungsordnung

Die Teil-Überbauungsordnungen Thunstrasse Nord und Thunstrasse Süd werden zeitgleich mit der Masterplanung und der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ausgearbeitet. Sie sind im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

4. TEIL-ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN

4.1 Grundsätze

Der Masterplan gilt in den Teil-Überbauungsordnungen Thunstrasse Nord (ZPP Sektor B) und Thunstrasse Süd (ZPP Sektor D) als Referenzkonzept. Die Baufelder des Masterplans werden in den Teil-Überbauungsordnungen als "Baubereiche" grundeigentümergebunden festgesetzt. Einige Baubereiche werden auf Basis der heutigen Parzellenstruktur in "Teil-Baubereiche" unterteilt. Gemeinsame Projektierungen mehrerer Teil-Baubereichen eines Baubereichs werden insofern unterstützt, dass ein Transfer der zulässigen Nutzungsmasse möglich ist.

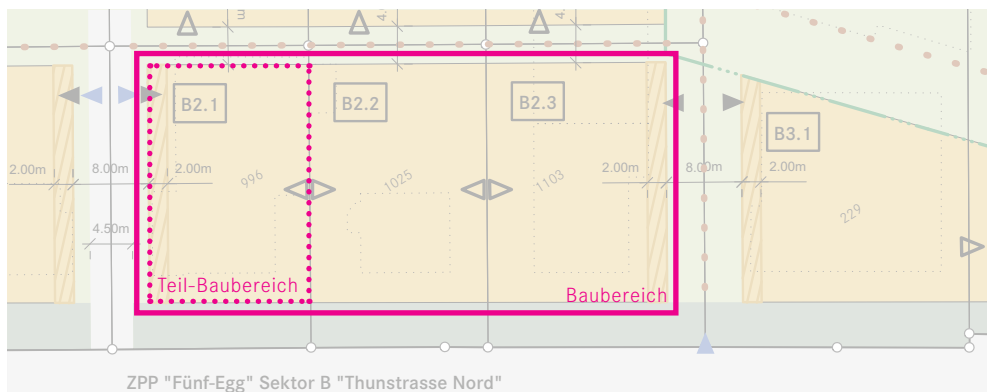


Abb. 14: Baubereiche (BX, DX) und Teil-Baubereiche (BX.X, DX.X).

Die Gestaltung der Bauten ist einigen wenigen zentralen städtebaulichen Grundsätzen verpflichtet: Leichte Staffelung der Bauten im Norden resp. die offene Bauweise im Süden. Gestaltungsgrundsätze sind in der ZPP festgeschrieben und werden in den Teil-Überbauungsordnungen nicht wiederholt.

Im Aussenraum und insbesondere in den strassenbegleitenden Bereichen werden detaillierte grundeigentümergebundenen Vorgaben gemacht. Im Norden der Thunstrasse ist ein funktionales Vorland mit Alleebäumen zu erstellen und im Süden der Thunstrasse sind die Vorgärten mittels Einfriedungen zu gliedern. Der Freifläche ist mehrheitlich begrünt und mit standortheimischen Bäumen und Pflanzen zu versehen. Auf Einfriedungen soll verzichtet werden.

Die Anschlüsse an das Strassennetz erfolgen an den bezeichneten Stellen. Im Grundsatz soll möglichst wenig neue Verkehrsfläche geschaffen werden. Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche findet nicht direkt via Thunstrasse, sondern über bestehen-

de oder neu geschaffene Erschliessungsstrassen statt. Einstellhallen, möglichst als Sammelgaragen, müssen mitsamt ihren Ein- und Ausfahrten gebäudeintegriert sein.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen, die Anschlussmöglichkeiten an die Einstellhallen sowie die arealinternen Fusswege sind in den Teil-Überbauungsplänen im Sinne des Masterplans (Referenzkonzept) als Hinweise aufgeführt.

4.2 Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Nord (Sektor B)

Im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Nord sind geregelt:

Genehmigungsinhalt

-  Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Nord
-  Baubereiche für oberirdische Gebäude
-  Teil-Baubereiche für oberirdische Gebäude
-  Bereich für Sockelbauten
-  bestehende Gebäude mit erweiterter Besitzstandsgarantie
-  Vorland
-  Freifläche
-  Verkehrsfläche
-  Quartierplatz
-  Anschlusspunkt Strassennetz
-  Wald-Baulinien

Orientierungsinhalt

-  Sektor B der Zone mit Planungspflicht ZPP Fünf-Egg
-  bestehende Gebäude innerhalb/ausserhalb Perimeter
-  Ein- und Ausfahrt Einstellhalle gemäss Referenzkonzept
-  Anschlussmöglichkeit Einstellhalle gemäss Referenzkonzept
-  arealinterner Fussweg gemäss Referenzkonzept
-  Parzellengrenzen
-  Wald (amtliche Vermessung)

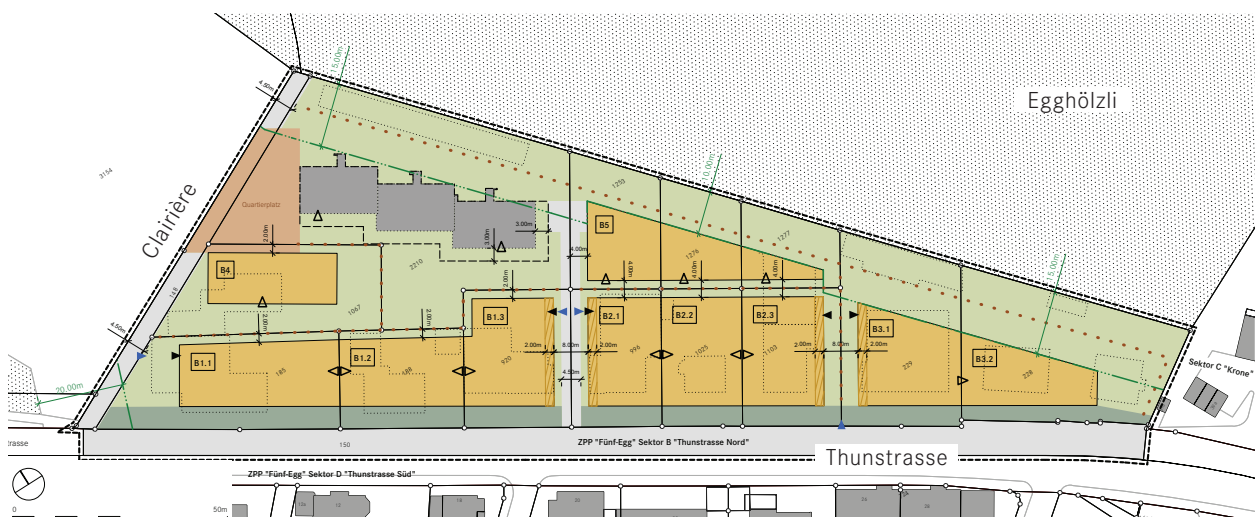


Abb. 15: Auszug Teil-Überbauungsplan Thunstrasse Nord

4.3 Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Süd (Sektor D)

Im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Süd sind geregelt:

Genehmigungsinhalt

-  Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Süd
-  D1 Baubereiche für oberirdische Gebäude
-  D1.1 Teil-Baubereiche für oberirdische Gebäude
-  Vorgartenbereich
-  Freifläche
-  Verkehrsfläche
-  Anschlusspunkte Strassennetz

Orientierungsinhalt

-  Sektor D der Zone mit Planungspflicht ZPP Fünf-Egg
-  bestehende Gebäude innerhalb/ausserhalb Perimeter
-  schützenswerte/erhaltenswerte Objekte Bauinventar
-  Ein- und Ausfahrten Einstellhallen gemäss Referenzkonzept
-  Anschlussmöglichkeit Einstellhalle gemäss Referenzkonzept
-  kommunal geschützte Obstgärten
-  kommunal geschützte Einzelbäume
-  Parzellengrenzen
-  Gemeindegrenze
-  Wald (amtliche Vermessung)



Abb. 16: Auszug Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Süd

5. AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

Dieses Kapitel fasst die relevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Raum und Umwelt gemäss Art. 47 RPV resp. Art. 1 und Art. 3 RPG zusammen, verweist auf die entsprechenden Abhandlungen im vorliegenden Bericht und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung der Gemeinde.

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Fünf-Egg wird eine koordinierte Zentrumsentwicklung mit hohen gestalterischen Qualitäten der Gebäude und Aussenräume, die moderate Verdichtung sowie die Aufwertung des Ortsbilds und des Aufenthaltsraums an der Thunstrasse angestrebt. Es ist eine durchmischte und vielfältige Nutzung in erster Linie für das Wohnen, aber auch für das Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen.

Der Auslöser der vorliegenden Planung war das Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen (vgl. Kap. 1.2 Vorgeschichte). Der Masterplan ist Ergebnis dieses Verfahrens. Mittels der ZPP Fünf-Egg und den dazugehörigen Teil-Überbauungsordnungen wird das Pilotprojekt nun in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Die zusätzliche Dichte ist vergleichbar mit der Bebauung entlang der Thunstrasse, im Gebiet östlich des Areals Krone. Eine solche Bebauungsstruktur bleibt damit ortsüblich und für den Raum angemessen.

Heute sind im Planungsgebiet ca. 110 Wohnungen bestehend, neu könnten es deren 200 – 220 sein. In Abhängigkeit des Wohnungsangebotes ist auf lange Sicht mit ca. 400 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen, was einem Zuwachs von rund 250 bis 300 Personen entspricht. Dabei gilt, dass die Wohnungen über eine lange Zeitdauer entstehen werden, da erst der Bestand transformiert werden muss (kein Neubaugebiet) und sich die Grundeigentümer dazu optimal koordinieren müssen. Weiterhin sind gewerbliche Nutzungen, auch produzierende Betriebe, denkbar und nördlich der Thunstrasse im Erdgeschoss sogar vorgeschrieben. Grosse Detailhandelseinrichtungen sind ausgeschlossen, da im Ortszentrum von Muri vorhanden.

Unterschreitung Mindestdichte Clairière

In urbanen Kerngebieten beträgt die minimale GFZo bei Einzonungen von Nichtkulturland und bei Umzonungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans

0.80. Eine Unterschreitung zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern, in Ortsbildschutz- oder in Struktur Erhaltungsgebieten ist möglich.

Die vorliegende Planung sieht im Sektor A Clairière eine Unterschreitung der minimalen GFZo vor. Es wird keine Minstdichte festgelegt und die maximale Gfö wird mit 3'200 m² definiert. Dies entspricht einer maximalen GFZo von ca. 0.50.

Die im Sektor A Clairière maximal verträgliche Gfö wurde im Rahmen von zwei Nachbesprechungen der Testplanung (vgl. Kap. 1.2) im Jahr 2023 gemeinsam vom Bearbeitungsteam und vom Beurteilungsgremium definiert. Die Clairière ist ein für Muri wichtiger Grünraum und weist hohe Qualitäten als Waldlichtung resp. als Übergang vom Siedlungs- in den Naturraum des Egghölzliwalds auf. Die Clairière zeichnet sich überdies durch ein markantes Gefälle aus. Eine allzu grosszügige Bebauung würde den wertvollen Grünraum in unzumutbarer Weise schwächen. Aufgrund des Waldabstands ist die Bebaubarkeit ohnehin stark eingeschränkt. Andererseits ist das städtebauliche Konzept des Masterplans auf das Bauvolumen in der Clairière angewiesen, um einen klaren Abschluss des Quartiers und ein Gegengewicht zum Bestandesgebäude auf der Parz. Nr. 2210 zu bilden. Heute befindet sich die Clairière in einer Erhaltungszone - eine Bebauung wäre nicht möglich. In diesem Sinne soll die Clairière als Grünraum auch künftig möglichst erhalten bleiben. Um all diesen Ansprüchen gerecht zu werden ist gemäss ZPP Abs. 5b ein qualitätssicherndes Verfahren nötig.

Ohne die Clairière gerechnet (Sektoren B,C,D) liegt die min. GFZo bei 0.87. Über den gesamten Perimeter gerechnet liegt die min. GFZo bei 0.73, die max. GFZo bei 1.29.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds im Fünf-Egg ist eines der eingangs formulierten Planungsziele. Zur Zeit ist die Bebauung insbesondere nördlich der Thunstrasse wenig aufeinander abgestimmt. Einige Liegenschaften sind in einem schlechten Zustand oder stehen leer. Elemente des Aussenraums sind eher zufällig angeordnet, der Übergang zum Egghölzli-Wald abrupt. Sicht- und Lärmschutzmauern treten als markante Grenzen in Erscheinung und schaffen ein wenig einladendes Gesamtbild. Auch aus diesen Gründen wurde das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet definiert. Es soll ein einladender und lebenswerter Ortseingang mit hohen Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Städtebau und Architektur

Die Gebäudehöhe werden in Form von traufseitigen Gebäudehöhen (Fhtr) in der ZPP begrenzt und in den UeO in Übereinstimmung mit den im Masterplan deklarierten Geschosszahlen örtlich differenziert. Die im Masterplan definierten Geschosse betragen 3 Geschosse (ca. 13.5 m Fassadenhöhe hangseitig) südlich der Thunstrasse, 4 und 5 Geschosse nördlich der Thunstrasse (ca. 13 bis 17.5 m Fassadenhöhe) und in der Clarière 7 Geschosse (ca. 24m). Im Norden der Thunstrasse bestehen bereits Gebäude mit 6 Vollgeschossen. Die Breite des Strassenraums, das abwechselnde Spiel der Gebäudehöhe, die verschiedenen Setzungen der Gebäude verhindern, dass eine Strassenschlucht entsteht. Zudem hilft die Begrünung und die Bepflanzung mit markanten Bäumen dieses Gefühl zu vermeiden.

Die ZPP verpflichtet Bauwillige zum Beiziehen des kommunalen Gestaltungsausschusses. Dieser beurteilt Vorhaben hinsichtlich des Masterplans. So wird der hohe Qualitätsanspruch in der Beurteilung sichergestellt.

Strassen- und Aussenraum

Künftig profitiert der Strassenraum von einer als Einheit wahrnehmbaren, baumbestandenen Vorzone im Norden und vom Erhalt der typischen Gärten im Süden der Thunstrasse. Die strassenbegleitende Bebauung wird von hoher architektonischer Qualität sein und im Norden der Thunstrasse durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss über einladende Fassaden verfügen. Die Aufenthaltsqualität wird durch eine dichte Begrünung auch im Sommer hoch sein, die umliegende Nutzung im Erdgeschoss ist einladend. Durch die neu gestaltete Kantonsstrasse und die neu zu schaffenden strassenbegleitenden Vorzonen der Gebäude entsteht eine vielfältig genutzte, als Gesamtheit gestaltete Einheit erlebbare Thunstrasse. Der Strassenraum soll von Kunden, Anwohnern und Passanten genutzt und als sicherer Aufenthaltsbereich geschätzt werden.

Gegenüber der heutigen Situation soll der Waldrand durch die Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet weniger abrupt auf die Siedlung treffen. Übergangsflächen bringen ökologische und ästhetische Mehrwerte. Es wird kein Wald gerodet. Betreffend die Schwammstadtthematik gilt als Vorgabe, dass die Aussenflächen nur im Ausnahmefall versiegelt werden sollen. Ein vorgeschriebener, qualitätsvoller Baumbestand schafft überdies ein angenehmes Mikroklima.

5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Um der Zersiedlung und der Überlastung der Verkehrssysteme entgegenzuwirken sind Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Neue Wohn- und Arbeitsplätze sollen an gut erschlossenen Stellen konzentriert werden. Das Fünf-Egg ist für alle Verkehrsteilnehmenden gut erschlossen.

Im Osten des Planungsperimeters befindet sich die Bushaltestelle "Muri, Vilette" (Linie 40 Ittigen-Bern-Allmendingen) und in einigen Gehminuten sind die Tramhaltestellen "Bern, Egghölzli" (Linie 6 Bern-Worb und Linie 8 Brünnen-Saali) sowie "Muri bei Bern" (Linie 6) zu erreichen. Der Planungsperimeter ist den ÖV-Erschliessungsgüteklassen B und C (mittelmässige bis gute Erschliessung) zugeteilt.

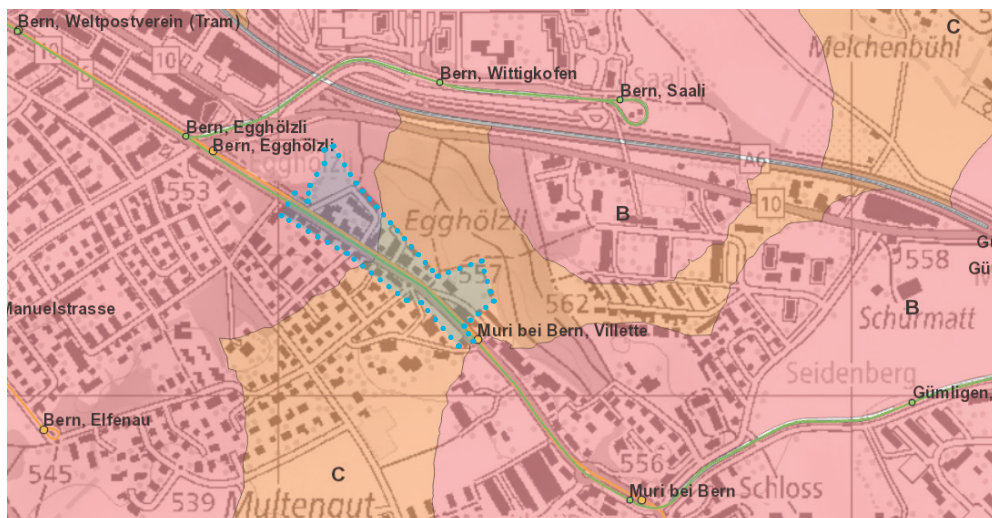


Abb. 17: Haltestellen und Linien des ÖV und Erschliessungsgüteklassen (Fünf-Egg in blau) (Grundlage: map.apps.be.ch)

Mit der abgeschlossenen Korrektur der Thunstrasse sind die übergeordneten Verbindungen für die Velofahrenden und für die Zufussgehenden nunmehr komfortabler. In den Teil-Überbauungsordnungen ist die Strassenparzelle als "Verkehrsfläche" definiert. Es werden dafür keine Planungsmassnahmen formuliert.

Die Thunstrasse ist eine Hauptverkehrsachse zwischen Bern, Muri und dem Aaretal resp. dem Emmental. Die Autobahnanschlüsse Bern-Ostring und Muri sind mit dem MIV je innert 5 min erreichbar.

Das Verkehrsregime sieht vor, dass die Zu- und Wegfahrten über die Thunstrasse erfolgen. Die Entwicklungsgebiete teilen sich dabei jeweils solche Zufahrten. Im Süden der Thunstrasse werden die heutigen Quartierstrassen weitergenutzt.

Es wird ein Maximalwert von 1 Parkplatz je Wohnung für die feinkörnige Überbauung südwestlich der Thunstrasse und von 0.5 Parkplätzen nordöstlich davon festgesetzt, drei Viertel aller Parkplätze sind unterirdisch angeordnet. Für gewerbliche Nutzungen gilt ein Abstellplatzbedarf nach Mittelwert der kantonalen Vorschriften.

5.4 Schutz von Naturwerten

Die vorliegende Planung betrifft vier kommunale Schutzobjekte. Die drei geschützten Bäume (B30, B68 und B82) bleiben erhalten.

Damit das städtebauliche Konzept des Masterplans umgesetzt werden kann, wird der kommunal geschützte Obstgarten auf den Parz. Nr. 1718 und Nr. 151 im Rahmen der Zonenplanänderung zu Teilen umgelegt. Die Umlegung hat in gleichwertiger Qualität und spätestens zum Zeitpunkt der Bebauung der Parz. 1718 zu erfolgen. Gefällte Bäume müssen ersetzt werden.



In der bestehenden baulichen Grundordnung ist der ZPP-Sektor A Clairière einer Erhaltungszone zugeteilt. Die Planung sieht vor, die Freifläche zu möglichst grossen Teilen zu erhalten (vgl. Kap. 3.2 Änderung Baureglement (ZPP Fünf-Egg)).

5.5 Wald

Im Rahmen einer Voranfrage gelangte die Gemeinde im August 2023 an die Abteilung Walderhaltung Region Mittelland des Amts für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem in grossen Teilen. Die Antwort auf die Voranfrage ist dem Anhang zu entnehmen (A05).

Das städtebauliche Konzept des Masterplans hat ein Optimum an baulicher Dichte und freiräumlichen Qualitäten gesucht und in Form einer Platzierung der Bauten gefunden. Ohne eine Unterschreitung der ordentlichen Waldabstände ist das Konzept nicht realisierbar.

Besondere Verhältnisse

Aus Sicht der Gemeinde repräsentiert die koordinierte Zentrumsentwicklung im Fünf-Egg besondere Verhältnisse nach Art. 26 Abs. 2 KWaG. Es handelt sich um eine wichtige Entwicklung im Interesse der kantonalen und regionalen Zielsetzungen (vgl. Kap. 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen). Ausserdem ist der Perimeter zu grossen Teilen bereits bebaut und auch der heutige, gesetzliche Waldabstand zum Egghölzli-Wald wird heute rechtskräftig unterschritten. Die neue Entwicklung muss gegenüber dem status quo attraktiv sein.

Gemäss Art. 34a Abs. 1 KWaV kann der Waldabstand für "grössere, zusammenhängende Baugebiete" verkürzt werden. Dafür müssen Wald-Baulinien ausgeschieden werden. Die entsprechenden Bauzonen im Fünf-Egg grenzen direkt an die Waldparzelle des Egghölzli-Waldes an und die Waldgrenze ist rechtskräftig wie auch im Gelände deutlich sichtbar. Aus Sicht der Gemeinde sind die Voraussetzungen für eine Verkürzung des gesetzlichen Waldabstandes damit im gesamten Perimeter erfüllt.

Waldrandpflege

Die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (Abteilung Walderhaltung Region Mittelland) kann gemäss Art. 26. Abs. 3 KWaG bei verkürzten Waldabständen eine Regelung zur Waldrandpflege mit der Waldeigentümerin (Bürgergemeinde Bern) fordern. Bereits heute bestehen im Egghölzli-Wald diverse Dienstbarkeiten mit Anstössern. Für die Einwohnergemeinde ist eine Übereinkunft mit der Bürgergemeinde unabdingbar. Die Vereinbarung zur Waldrandpflege soll zwischen Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde abgeschlossen werden.

Risiken Waldnähe

Bauten in unmittelbarer Nähe zum Wald können zu einer erwünschten erhöhten Nutzung des Waldes führen. Bodenverdichtung durch übermässiges Betreten, Ablagerung von Abfällen, Schäden an Flora und Fauna und illegale Bauten sind zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt, der Beeinträchtigung des Waldes durch geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Das Konzept sieht einen "Naturabstand" vor, welcher voraussichtlich zu einer Baubeschränkung führen wird und auch die Bewirtschaftung gegenüber der heutigen Situation massiv erleichtert.

Umgekehrt sind Bauten in Waldnähe grundsätzlich auch zusätzlichen Risiken ausgesetzt. So ist der Windschlag insbesondere bei West-Lage des Waldes eine Gefahr. Der Egghölzli-Wald befindet sich allerdings im Norden der vorgesehenen Bauten. Das Risiko durch Windschlag (insbesondere bei Westwindstürmen) ist deutlich reduziert. Eine durch den Schattenwurf des Waldes hervorgerufene mangelnde Belichtung der Wohnbauten beeinträchtigt die Wohnhygiene. Auch in diesem Zusammenhang mindert die Nord-Lage des Waldes dieses Risiko jedoch stark ab. Aus Sicht der Gemeinde stellt ein Waldabstand von 15 m betreffend die Sicherheit und Wohnhygiene kein unvertretbares Risiko dar.

Wald-Baulinien

Die heutige Bebauung des Areals befindet sich bereits in unmittelbarer Waldnähe resp. direkt auf der statischen Waldgrenze. Durch die Festsetzung einer einheitlichen Wald-Baulinie im Rahmen der neuen Überbauungsordnung kann betreffend Waldrandpflege und den Schutz des Waldes eine ganzheitliche Lösung gefunden werden. Damit entsteht sowohl für die Entwicklung des Fünf-Egg sowie die Bewirtschaftung und den Schutz des Egghölzli-Waldes eine insgesamt bessere Situation. Eine Wald-Baulinie von 15 m ist bau- und planungsrechtlich möglich und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll.

Für den Baubereich B5 verfolgt die Gemeinde die Festsetzung einer Wald-Baulinie mit 10 m Abstand zur Egghölzli-Wald-Parzelle. Aus Gründen der Risikoverminderung ist im Baubereich B5 ausschliesslich gewerbliche Nutzung zugelassen. Wohnen ist hier nicht gestattet.

Im südlichen Bereich der Clairière wird eine Wald-Baulinie mit 20 m Abstand zur Egghölzli-Wald-Parzelle eingerichtet. Aufgrund der Südwestlage des Waldes und der damit verbundenen Gefahr des Windfalls kann der Abstand zum Wald hier nicht weiter herabgesetzt werden.

5.6 Quartierklima

In den nächsten Jahrzehnten wird die Zahl der Sommer- und Hitzetage aufgrund des Klimawandels deutlich zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist ein besonderes Augenmerk auf eine gut durchdachte Kühlung von Quartieren zu legen. Das städtebauliche Konzept des Fünf-Egg trägt diesem Umstand Rechnung, indem die Bebauung Kaltluftströme aus dem Wald in die Siedlung zulässt. Davon profitieren auch die benachbarten Quartiere.

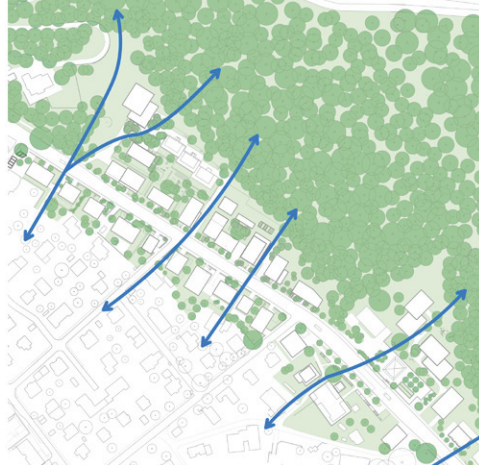


Abb. 18: Kaltluftströme gemäss Masterplan (genordet und ohne Massstab).

Zusätzlich sind in den Bestimmungen der ZPP und in den Teil-Überbauungsvorschriften Mindestbaumzahlen definiert. Letztere fordern überdies möglichst sickerfähige Beläge, damit die Böden Wasser in ihr Ökosystem aufnehmen oder aber durch Verdunstung die Umgebung kühlen können (Schwammstadt).

5.7 Energie

Die Entwicklung Fünf-Egg soll sich betreffend Energieeffizienz abheben, ist aber an kein Label gebunden. Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonalen Grenzwert um 15 Prozent unterschreiten. Wird ein Baugesuch für mehrere Gebäude gleichzeitig eingereicht, ist der Grenzwert gesamthaft zu erfüllen. Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern dieses bis dahin realisiert ist.

5.8 Lärmimissionen

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV. Wie eine Machbarkeitsstudie vom September 2023 zeigt, werden die Immissionsgrenzwerte im Bereich der Thunstrasse an den strassenzugewandten Fassaden teilweise bis in das dritte Vollgeschoss überschritten. Die Alarmwerte sind überall eingehalten. In der Projektierung der Grundrisse ist die Lärmsituation zu beachten (Lüften über strassenabgewandte Fassade, Loggien, etc.). Weitere Informationen sind der Machbarkeitsstudie im Anhang (A06) zu entnehmen.

5.9 Wirtschaft und Nahversorgung

Im Fünf-Egg ist Mischnutzung (im Sinne der Wohn- und Gewerbezone gemäss GBR) vorgeschrieben. Damit soll eine Durchmischung von gewerblicher, Dienstleistungs- und Wohnnutzung erreicht werden. Insbesondere nördlich der Thunstrasse ist heute einiges Gewerbe vorhanden. Dies ist seitens der Gemeinde auch künftig erwünscht.

Die ZPP legt die zulässige Grösse für eine Detailhandelseinrichtung bei 500 m² fest. In dieser Fläche können kleinere Quartierläden oder Spezialgeschäfte unterkommen. Die Ansiedlung grösserer Läden und verkehrsintensiver Supermärkte soll damit verhindert werden. Das "Vorland" nördlich der Thunstrasse kann vom Gewerbe im Rahmen der Reklamegesetzgebung und soweit die Durchlässigkeit für Zufussgehende sichergestellt ist, bespielt werden. Das erste Vollgeschoss im Sektor B ist denn auch prioritär publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.

5.10 Soziales

Im Fünf-Egg wird die Schaffung eines durchmischten und lebenswerten Quartiers angestrebt. Es sind Quartiertreffpunkte, Spielplätze und eine Rasenspielfläche vorgesehen. Der Masterplan sieht insbesondere in den Sektoren nördlich der Thunstrasse eine konsequente Durchwegung vor. In den Teil-Überbauungsplänen sind die arealin-ternen Fusswege gemäss Masterplan als Hinweise vermerkt.

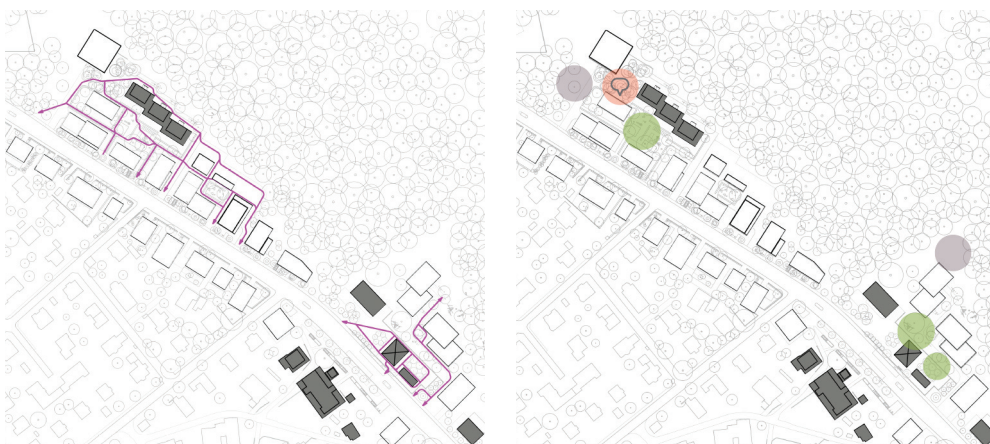


Abb. 19: Innere Durchwegung (links) und Treffpunkte im Quartier (rechts) gemäss Masterplan (genordet und ohne Massstab).

5.11 Infrastruktur

Für die Sicherstellung der Teil-Überbauungsordnungen resp. der Erschliessung der Baubereiche werden öffentlich- und privatrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen. Die Teil-Überbauungsordnungen bedingen eine Zusammenarbeit unter den Grundeigentümerschaften. Nur so können die Entwicklungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden. Die Gemeinde wird von Amtes wegen für jene Erschliessungsanlagen aufkommen, welche den Charakter einer öffentlichen Strasse resp. Fusswegverbindung haben.

Die genannten Aspekte müssen ergänzend zu den Teil-Überbauungsordnungen in Verträgen geregelt werden. Dazu sind zwei Schritte nötig:

Schritt 1

Abschluss Erschliessungsvertrag zwischen Gemeinde und den Betroffenen von künftig öffentlichen Stichstrassen (inkl. allfälliger Fusswegverbindung), Rasenspielfläche (gemäss Art. 46 BauV resp. Art. 15 BauG), Aufenthaltsbereich/Quartierplatz, worin auch der Abschluss der erforderlichen Dienstbarkeitsverträge in Aussicht gestellt wird.

Schritt 2

Abschluss Dienstbarkeitsverträge (evt. in einem Gesamtvertrag).

5.12 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss Art. 142b BauG entspricht die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung dem sogenannten Mehrwert.

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt über ein Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR). Im Grundsatz bezieht sich das Reglement auf Art. 142 ff BauG, wonach insbesondere die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten) als Planungsvorteil gilt.

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten bis zum zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

Abgaben werden bei einer Einzonung ab einem Mehrwert von CHF 20'000.- erhoben (Art. 142a Abs. 4 BauG). Bei einer Umzonung und einer Aufzonung wird die Mehrwertabgabe auf den Freibetrag von CHF 40'000.- übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben.

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt bei einer Einzonung mit der Überbauung oder der Veräusserung, bei einer Um- und Aufzonung mit der Überbauung ein.

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die Gemeinde hat freiwillig eine Konsultation der Planungsvorlage bei den betroffenen Grundeigentümern durchgeführt, in Form einer "Vor-Mitwirkung" mit zwei Sprechstunden. Bestimmte Anträge und Anregungen aus der "Vor-Mitwirkung" wurden aufgenommen und sind in die vorliegenden Mitwirkungsexemplare eingeflossen.

Der Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind im Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein. Sie können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

- > Überbauungsvorschriften: Im Art. 13 (Nord) resp. 12 (Süd) "Freifläche" wird auf die Festlegung zur Substratüberdeckung (Abs. 3) verzichtet. Es soll das im Baureglement vorgesehene Minimalmass von 0.50 m gelten (MP5 Stand Vorprüfung). Weiterhin gilt aber: "Vorland", "Vorgartenbereich" und "Quartierplatz" dürfen nicht unterbaut werden.
- > Baureglement: Sprachliche Präzisierung des Abs. 2b. Die 50% Wohnanteil gelten nur für das erste Vollgeschoss.

6.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

folgt

6.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

folgt

6.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

folgt

ANHANG

- A01** GWJ Architektur AG und extra Landschaftsarchitekten AG: Masterplan Fünf-Egg vom 13.05.2024
- A02** Schlussbericht Testplanung Zentrumsentwicklung Muri, Thunstrasse Fünf-Egg vom 20.08.2019
- A03** Protokoll Workshop 1 Gestaltungsausschuss/Beurteilungsgremium Fünf-Egg vom 10.05.2023
- A04** Protokoll Workshop 2 Gestaltungsausschuss/Beurteilungsgremium Fünf-Egg vom 31.10.2023
- A05** Voranfrage zur Festsetzung von Wald-Baulinien vom 21.08.2023 mit Antwort vom 13.09.2023
- A06** Gartenmann Engineering AG: Machbarkeitsstudie Lärmgutachten Muri Fünf-Egg vom 29.09.2023

