

# Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg"

Schlussbericht zur Testplanung  
20. August 2019



### **Auftraggeberin**

Gemeinde Muri bei Bern

### **Beurteilungsgremium**

Thomas Hanke, Gemeindepräsident, Gemeinde Muri  
Sebastian Mävers, Leiter Hochbau und Planung, Gemeinde Muri  
Thomas Marti, Leiter Umwelt und Verkehr, Gemeinde Muri  
Martin Häusermann, Gemeinderat, Ressort Gesundheit, Soziales  
Barbara Künzi-Egli, Gemeinderätin, Ressort Bau  
Prof. Dr. Michael Koch; Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)  
Prof. Christian Wagner; Ortsbild /Architektur/Denkmalpflege  
Rita Illien; Landschaftsarchitektur  
Dr. Corinna Heye; Markttauglichkeit/Immobilienökonomie  
Dr. Joëlle Zimmerli; Nutzung/Sozialraum  
Daniel Laubscher, Fachbereichsleiter Raumplanung, RKBM

### **Projektteam**

Sebastian Mävers, Muri bei Bern  
Andrea Schemmel, RKBM  
Claude Büechi, EBP  
Matthias Thoma, EBP

### **Prozessbegleitung**

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich

Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM)  
Holzikofenweg 22  
3001 Bern

Druck: 23. September 2019  
190820\_Schlussbericht Testplanung Zentrumsentwicklung Muri.docx



## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                          |    |
|-----|----------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Einleitung: Ziele und Prozess                            | 4  |
| 1.1 | Zielsetzung                                              | 4  |
| 1.2 | Planungsprozess                                          | 5  |
| 1.3 | Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümerschaft | 6  |
| 1.4 | Leitsätze für die Gebietsentwicklung                     | 7  |
| 1.5 | Konkrete Entwicklungsabsichten                           | 8  |
| 1.6 | Perimeter                                                | 8  |
| 2.  | Ablauf und Organisation des Testplanungsverfahrens       | 9  |
| 2.1 | Auftraggeberin                                           | 9  |
| 2.2 | Beurteilungsgremium                                      | 9  |
| 2.3 | Begleitgremium                                           | 9  |
| 2.4 | Planungsteams                                            | 10 |
| 2.5 | Ablauf                                                   | 11 |
| 3.  | Konzeption und Würdigung                                 | 12 |
| 3.1 | Vorprüfung                                               | 12 |
| 3.2 | Atelier 5 mit w+s Landschaftsarchitekten                 | 13 |
| 3.3 | GWJ Architektur mit extra Landschaftsarchitekten         | 17 |
| 3.4 | Salewski & Kretz mit S2L Landschaftsarchitekten          | 21 |
| 4.  | Empfehlungen des Beurteilungsgremium                     | 25 |
| 5.  | Weiteres Vorgehen                                        | 28 |
| 6.  | Dank und Genehmigung                                     | 29 |

## Anhang

|      |                                                                                           |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A1   | Grundeigentümerschaft mit konkreten Entwicklungsabsichten                                 | 31 |
| A1.1 | Bruno Messerli – Parzelle 1718                                                            | 31 |
| A1.2 | Erbengemeinschaft Laager – Parzelle 1067                                                  | 32 |
| A1.3 | Hans Rubin – Parzelle 3154                                                                | 33 |
| A1.4 | Paul und Doris Ledermann – Parzelle 724                                                   | 34 |
| A1.5 | Rolf Wenger – Parzellen 996, 1025, 1253 und Vincent Grize –<br>Parzellen 1103, 1276, 1277 | 35 |
| A2   | Pläne Schlussabgaben                                                                      | 36 |

## 1. Einleitung: Ziele und Prozess

Die Gemeinde Muri b. Bern will das Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg" um die Ortseinfahrt entlang der Thunstrasse (siehe Abbildung 1) auf Basis eines schrittweisen Planungsprozesses weiterentwickeln. Die Entwicklung soll in einem von der Gemeinde geführten Verfahren unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgen.

### Schrittweiser Prozess zur Weiterentwicklung des Gebiets

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

Beteiligung der  
RKBM  
Testplanung: Vari-  
anz und Motivation

Als ein Baustein des Prozesses wurde eine Testplanung durchgeführt, welche mit dem vorliegenden Bericht dokumentiert wird. Das Instrument der Testplanung wurde gewählt, um eine Vielfalt an Strategien für die Gebietsentwicklung auszuloten und die Grundeigentümerschaft für die langfristige Entwicklung zu motivieren und einzubinden.

## Testplanung

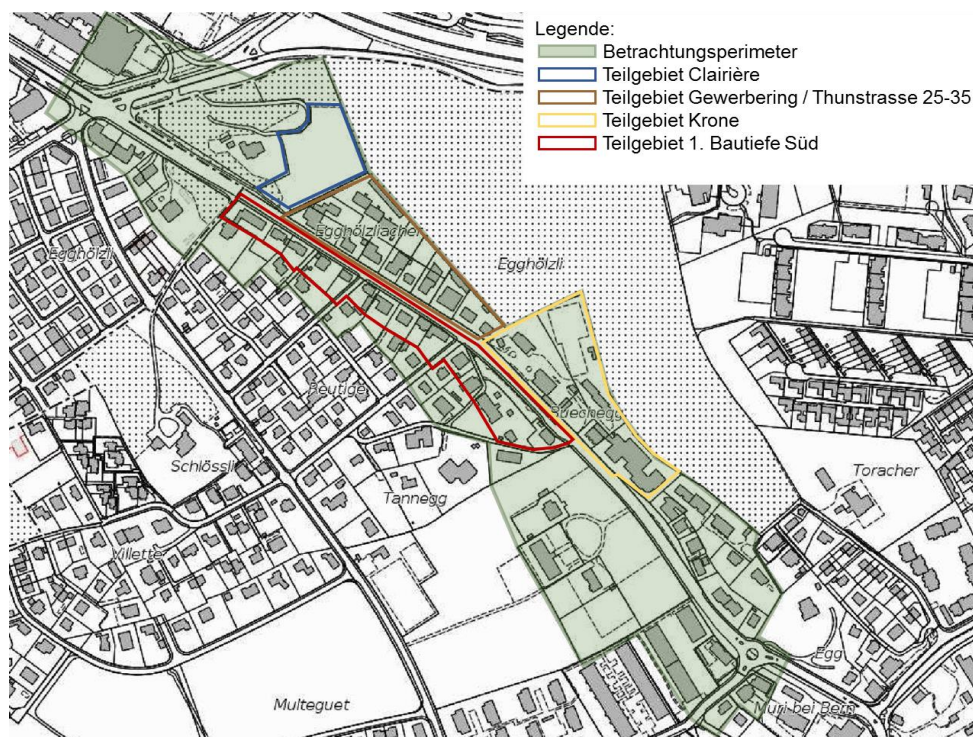


Abbildung 1: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter mit den vier Teilgebieten, nähere Erläuterung des Perimeters in Kapitel 1.6

## 1.1 Zielsetzung

Die Thunstrasse als Hauptausschnitt und einfallstrasse in Muri b. Bern weist Defizite in der Qualität von Bebauung und Nutzung und im öffentlichen Raum auf. Die typologische und nutzungsbezogene Heterogenität ist nur an einzelnen Stellen überzeugend und es besteht ein beträchtlicher Leerstand. Ziel

### Aufwerten und Verdichten des Gebiets

ist es, das Gebiet im Betrachtungsperimeter aufzuwerten und zu verdichten sowie die Ortseinfahrt von Muri b. Bern in einen Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu transformieren. Ein übergeordnetes Gesamtkonzept soll Anreize für private Investitionstätigkeit setzen und zu ortsbaulichen Aufwertung des Gebiets führen. Der Bearbeitungsperimeter soll gemäss den Grundsätzen des räumlichen Leitbilds der Gemeinde (Räumliches Leitbild Gemeinde Muri b. Bern vom 10. Januar 2016) weiterentwickelt werden.

## 1.2 Planungsprozess

Die Testplanung ist in einen vierphasigen kooperativen Planungsprozess eingebettet (siehe Abbildung 2: Ablauf vierphasiger Planungsprozess). Mit der durchgeführten Testplanung wurde die zweite Phase abgeschlossen. Die Resultate bilden die Basis für Ausarbeitung des Masterplans.

Entwicklung des  
Gebiets in vier  
Phasen

- Die erste Phase befasste sich mit der Ermittlung des Entwicklungspotenzials und der Organisation der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Im Rahmen der zweiten Phase folgte 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).

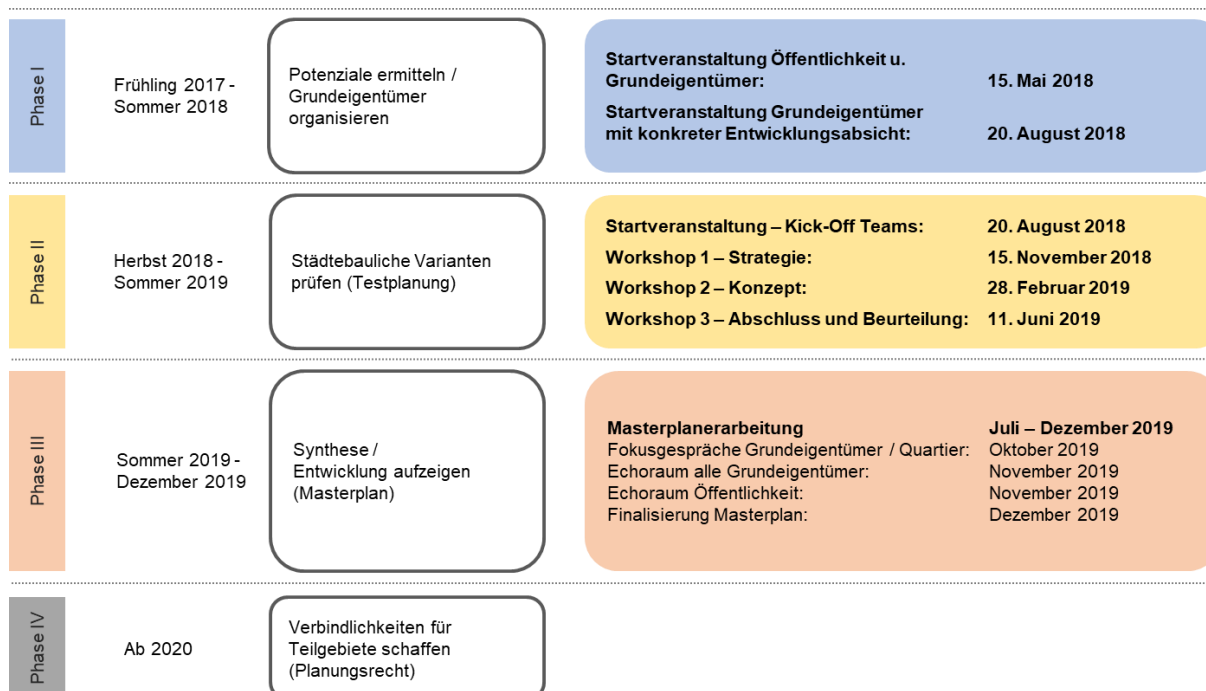


Abbildung 2: Ablauf vierphasiger Planungsprozess



### 1.3 Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümerschaft

Der gesamte Planungsprozess findet unter Beteiligung von Bevölkerung, Eigentümern und Nutzern statt. Dies, um konkrete Anliegen und Ansprüche aufzunehmen, die Planung inhaltlich zu verbessern und Akzeptanz für das Ergebnis zu schaffen. Entsprechend fand vor der Testplanung eine Partizipationsveranstaltung statt. Als Ergebnis sind die in Kapitel 1.4 beschriebenen Leitsätze der Gebietsentwicklung geschärft worden. Für die zweite Jahreshälfte 2019 sind weitere Beteiligungsformate geplant (siehe Abbildung 2).

konkrete Anliegen und Ansprüche aufnehmen und Akzeptanz schaffen

Die Zielgruppen der Beteiligung werden unterschiedlich in das Verfahren eingebunden. Es werden vier Teilnehmergruppen unterschieden:

Vier Zielgruppen

- «**Öffentlichkeit**»: Die Öffentlichkeit – bestehend aus Mietern, Interessenvertretern und der weiteren Öffentlichkeit – wurde im Rahmen der genannten Partizipationsveranstaltung involviert. In der Phase Masterplan wird ein separater Echoraum («Echoraum Öffentlichkeit») durchgeführt, um die Anliegen der Öffentlichkeit bzw. spezifische Anforderungen einzelner Gruppen vertieft diskutieren zu können.
- «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer **ohne konkrete Entwicklungsabsicht**»: Diese Eigentümer wurden über den Planungsprozess informiert und an der erwähnten Veranstaltung beteiligt. In der Phase Masterplan werden diese Eigentümer in einem separaten Echoraum («Echoraum Eigentümer») begrüsst, um sich vertieft mit den Auswirkungen der Planung auf das jeweilige Grundeigentum zu befassen und Akzeptanz zu schaffen.
- «Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer **mit konkreter Entwicklungsabsicht**»: Diese Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben ein konkretes Entwicklungsinteresse geäußert und beteiligen sich finanziell am Verfahren. Entsprechend wurden sie in den Testplanungsprozess (inkl. Programmerarbeitung) eingebunden und haben an allen drei Veranstaltungen der Testplanung teilgenommen. In der Phase Masterplan werden diese Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer weiter eingebunden.
- «**Quartiervertreter**»: Ein Quartiervertreter des Quartierleast «Mettlen-Villette» wird in gleichem Masse beteiligt wie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit konkreter Entwicklungsabsicht. Der Quartiervertreter bringt die Anliegen des Quartiers mit in die Test- und Masterplanung ein.

Die Grundsätze der Beteiligung sind in einem separaten Dokument «Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümern» vom 18.12.2018 festgehalten (abrufbar auf Gemeindewebsite).

## 1.4 Leitsätze für die Gebietsentwicklung

Als Rahmen für die Gebietsentwicklung und Grundlage für die Aufgabenstellung der Testplanung wurden von der Gemeinde die nachfolgend festgehaltenen Leitsätze formuliert und mit dem Beurteilungsgremium der Testplanung und mit der Bevölkerung im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung geschärft.

Leitsätze als Rahmen

### **Identität – Auftakt zur Gemeinde Muri b. Bern**

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

### **Nutzung – durchmischt und bedürfnisorientiert**

- Im Entwicklungsgebiet wird eine gemischte Nutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Muri b. Bern sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angestrebt. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind primär in den lärmexponierten Erdgeschossen anzusiedeln.
- Neben Wohnungen und Arbeitsplätzen wird nach Möglichkeiten zu Ansiedlung von gemeinschaftlichen Nutzungen (z.B. Ateliers, Café, Restaurant, Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) gesucht. Einkaufsmöglichkeiten sollen der lokalen Quartiersversorgung dienen. Diese gemeinschaftlichen, publikumsorientierten Nutzungen sind primär in den Erdgeschossen und nur an gut frequentierten und erschlossenen Orten anzusiedeln.

### **Bebauung und Freiraum – qualitativ und dicht**

- Die Bebauung soll hohe ortsbauliche Qualitäten 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 ortsbaulich verträgliche Mass aus.
- Zur Eruierung der verträglichen Dichte werden sowohl die bestehenden Strukturen, der Charakter des Gebiets und die Funktion des Gebiets in der Gemeinde berücksichtigt.
- Für die Parzelle 3154 im Teilgebiet Clairière werden Möglichkeiten einer Bebauung gesucht. Dabei wird Rücksicht auf die angrenzende Ortsbildschutzzone und die darauf befindlichen denkmalgeschützten Liegenschaften genommen. Die angrenzende Erholungszone Egghölzli ist für das Gebiet von grosser Bedeutung. Diesem Umstand wird in der Planung Rechnung getragen.
- Innerhalb der Teilgebiete entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein besonderer Fokus wird auf die Stärkung und Vernetzung der für die Gemeinde wichtigen Frei- und Grünräume im Betrachtungsperimeter und darüber hinaus gelegt.

### **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 soll als öffentlicher Raum mit Qualitäten als Aufenthalts- und Bewegungsraum ausgestaltet werden. Er erfüllt primär verkehrliche Funktionen, wo sinnvoll sollen aber Begegnungsorte realisiert werden. Der Strassenraum im engeren Sinne wird durch das Projekt KTM definiert, die Vorbereiche der Gebäude werden im Rahmen des Testplanungsverfahrens geklärt.

### **Umwelt und Energie - ressourcenschonend**

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

### **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.

## **1.5 Konkrete Entwicklungsabsichten**

Ergänzend zur Berücksichtigung der Leitsätze galt es konkrete Entwicklungsabsichten für einzelne Parzellen bzw. einzelner Eigentümer in die Testplanung zu integrieren. Die Aufgabenstellung für die Parzellen wurde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zusammen formuliert. Dabei galt es die bestehenden Entwicklungsideen bestmöglich in ein stimmiges Gesamtkonzept zu integrieren. Die Erfüllung der Aufgabenstellung musste zwingend mit den obigen Leitsätzen übereinstimmen und mit dem entwickelten Gesamtkonzept korrespondieren.

Entwicklungsideen  
in Gesamtkonzept  
einbetten

## **1.6 Perimeter**

Der Fokus der Testplanung lag auf dem Bearbeitungsperimeter (siehe Abbildung 1). Die einzelnen Grundstücke im Bearbeitungsperimeter weisen teilweise erhebliches quantitatives und qualitatives Entwicklungspotenzial auf, welches auszuloten und zu bespielen ist. Entwicklungen im Betrachtungsperimeter wurden je nach Einflussgrad auf den Bearbeitungsperimeter miteinbezogen. Weiter wurden Vernetzungsmöglichkeiten zwischen Bearbeitungsperimeter und Betrachtungsperimeter ausgelotet.

## 2. Ablauf und Organisation des Testplanungsverfahrens

Für die Testplanung galten die nachfolgenden allgemeinen Bestimmungen. Die detaillierte Aufgabenstellung und relevanten Rahmenbedingungen sind dem Testplanungsprogramm Zentrumsentwicklung Muri / Gebiet Thunstrasse «Fünf-Egg» vom 4. Juli 2018 zu entnehmen.

### 2.1 Auftraggeberin

Die Auftraggeberin und Veranstalterin der Testplanung war die Gemeinde Muri bei Bern, vertreten durch die Bauverwaltung. Als Partnerin für das Verfahren stellte die Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM) einen Teil des Beurteilungsgremiums (Regionale Jury) und begleitete das Verfahren zusammen mit der externen Projektleitung. Für die externe Projektleitung und Verfahrensbegleitung wurde das Büro EBP aus Zürich beauftragt.

### 2.2 Beurteilungsgremium

Die Testplanung wurde durch ein Gremium aus externen Fachexperten, und Vertretern der öffentlichen Hand begleitet. Folgende Personen waren im Beurteilungsgremium vertreten:

#### **Sachpreisrichter – mit Stimmrecht**

- Thomas Hanke, Gemeindepräsident, Gemeinde Muri
- Sebastian Mävers, Leiter Hochbau und Planung, Gemeinde Muri
- Thomas Marti, Leiter Umwelt und Verkehr, Gemeinde Muri
- Martin Häusermann, Gemeinderat, Ressort Gesundheit, Soziales
- Barbara Künzi-Egli, Gemeinderätin, Ressort Bau

#### **Fachpreisrichter (Regionale Jury / RKBM) – mit Stimmrecht**

- Prof. Dr. Michael Koch; Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)
- Prof. Christian Wagner; Ortsbild /Architektur/Denkmalpflege
- Rita Illien; Landschaftsarchitektur
- Dr. Corinna Heye; Markttauglichkeit/Immobilienökonomie
- Dr. Joëlle Zimmerli; Nutzung/Sozialraum
- Daniel Laubscher, Fachbereichsleiter Raumplanung, RKBM

Das Beurteilungsgremium würdigte an den Testplanungsworkshops die Beiträge der Teams und formulierte die Aufgabenstellungen für die weitere Bearbeitung.

Michael Koch leitete das Gremium und fasste Würdigungen und Arbeitsaufträge in Zusammenspiel mit der Verfahrensbegleitung zusammen.

### 2.3 Begleitgremium

Mehrere Eigentümer mit einer konkreten Entwicklungsabsicht finanzierten das Verfahren mit und hatten das Anrecht, an allen Workshops der Testplanung teilzunehmen. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hatten zudem die Möglichkeit, auf die Vorschläge der Teams Einfluss zu nehmen.



men und insbesondere die Anforderungen für die jeweils eigene(n) Parzelle(n) zu formulieren. Das Beurteilungsgremium berücksichtigte diese Anliegen bei der Formulierung der Aufträge an die Teams.

#### **Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

- **Bruno Messerli**, Parzelle 1718
- **Erbengemeinschaft Laager**, Parzelle 1067
- **Hans Rubin**, Parzelle 3154
- **Paul und Doris Ledermann**, Parzelle 724
- **Rolf Wenger**, Parzellen 996, 1253, 1025
- **Vincent Grize**, Parzellen 1103, 1276, 1277

Weiter waren ein Quartiervertreter und Experten an den Workshops anwesend. Sie ergänzten die Einschätzungen aus ihrem spezifischen Erfahrungshintergrund.

#### **Quartiervertreter und Experten**

- **Michael Schmidt**, Vertreter Quartierleist Mettlen-Vilette
- **Henri Neuhaus**, Amt für Wald Kt. Bern, Experte Wald - Teilnahme an Workshop 1 und am Schlussworkshop des Testplanungsverfahrens
- **Manuel Flückiger**, Amt für Gemeinden und Raumordnung Kt. Bern Fachstelle SEin - Teilnahme an Workshop 1 des Testplanungsverfahrens
- **Jeannette Beck**, Stadtplanungsamt Stadt Bern (Workshop 1)
- **Martin Weber**, Stadtplanungsamt Stadt Bern (Workshop 2)

## **2.4 Planungsteams**

Die folgenden drei Teams bearbeiten die Aufgabenstellung. Der Beizug eines Landschaftsarchitekten war erforderlich.

- Atelier 5, Bern / w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn
- GWJ Architektur, Bern / extra Landschaftsarchitekten, Bern
- Salewski Kretz, Zürich / S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

## 2.5 Ablauf

Die Testplanung folgte folgendem Terminprogramm:

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Genehmigung Programm Beurteilungsgremium | 22.06.2018 |
| Genehmigung Programm Gemeinderat         | 23.07.2018 |
| Startveranstaltung                       | 20.08.2018 |
| Eingang Fragen zum Programm              | 27.08.2018 |
| Fragenbeantwortung                       | 07.09.2018 |
| Abgabe Unterlagen Workshop 1             | 09.11.2018 |
| Workshop 1 – Strategie                   | 15.11.2018 |
| Abgabe Unterlagen Workshop 2             | 20.02.2019 |
| Workshop 2 - Konzept                     | 28.02.2019 |
| Abgabe Unterlagen Workshop 3             | 31.05.2019 |
| Workshop 3 - Abschluss                   | 11.06.2019 |

Tabelle 1: Termine Testplanung

### 3. Konzeption und Würdigung

Alle Teams haben sich intensiv mit der Aufgabenstellung und den herausfordernden Rahmenbedingungen auseinandergesetzt und vielversprechende Lösungsansätze präsentiert. Die Qualität der eingereichten Entwicklungsansätze und der Tiefgang der Bearbeitung haben das Beurteilungsgremium beeindruckt.

In den folgenden Kapiteln 3.2 bis 3.4 werden die Ansätze der drei Planungsteams für das Gesamtgebiet beschrieben und die durch das Beurteilungsgremium erfolgte Würdigung der einzelnen Beiträge zusammengefasst. Einleitend werden in Kapitel 3.1 wichtige Erkenntnisse aus der Vorprüfung der Teambeiträge festgehalten.

Die verschiedenen Lösungsansätze für die Parzellen mit konkreten Entwicklungsabsichten sind dem Anhang A1 zu entnehmen.

#### 3.1 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung sind die Projektvorschläge der Planungsteams vorgängig zu den Workshops hinsichtlich Einhaltung der Rahmenbedingungen und Vorgaben der Aufgabenstellung geprüft worden. Die Vorprüfung vor dem Schlussworkshop hat gezeigt, dass folgende kritische Punkte für die Weiterbearbeitung zu beachten sind:

Für die neue Erschliessung der Clairière ist eine zweispurige Ein- und Ausfahrt auf die Thunstrasse zu planen. Die Teams haben diese Vorgabe erfüllt. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessung ist nochmals mit dem KTM-Projekt abzustimmen.

Zweispurige Ein- und Ausfahrt auf die Thunstrasse mit KTM-Projekt abstimmen

Der von Atelier 5 und Salewski & Kretz vorgeschlagene Erschliessungsbügel im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 kommt innerhalb der Waldbaulinie zu liegen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies möglich. Das Vorgehen bedingt jedoch die Absprache mit der Burgergemeinde Bern (Grundeigentümerin des Waldes). Ein Einbezug des Amtes für Wald in der Phase Masterplan ist empfehlenswert.

Erschliessungsbügel ist mit Grundeigentümerin Wald zu klären

Als Vorgabe in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit wurde den Planungsteams mitgegeben, dass Untergeschosse möglichst zu minimieren sind. Im Rahmen der Schlussabgabe haben alle Teams Untergeschosse im Rahmen von bis zu 30% der oberirdischen Geschossfläche ausgewiesen, was ein verhältnismässig hoher Anteil ist. Diese Anteile sind im weiteren Planungsprozess zu überprüfen.

Verhältnismässige viel Fläche in Untergeschossen

Die Gebiete beidseits der Thunstrasse sind vom Verkehrslärm betroffen. Die Planungsteams zeigen wie konzeptionell damit umgegangen werden kann. Weiter ist das Teilgebiet Clairière in den oberen Geschossen einer Bebauung von Lärmemissionen ausgehend von der Autobahn betroffen. Die Flughöhe der Testplanung lässt jedoch noch keine abschliessende Beurteilung der Lärmsituation zu. Den Lärmimmissionen ist im weiteren Planungsprozess Rechnung zu tragen.

Lärm – Teilgebiet Clairière betroffen

### 3.2 Atelier 5 mit w+s Landschaftsarchitekten

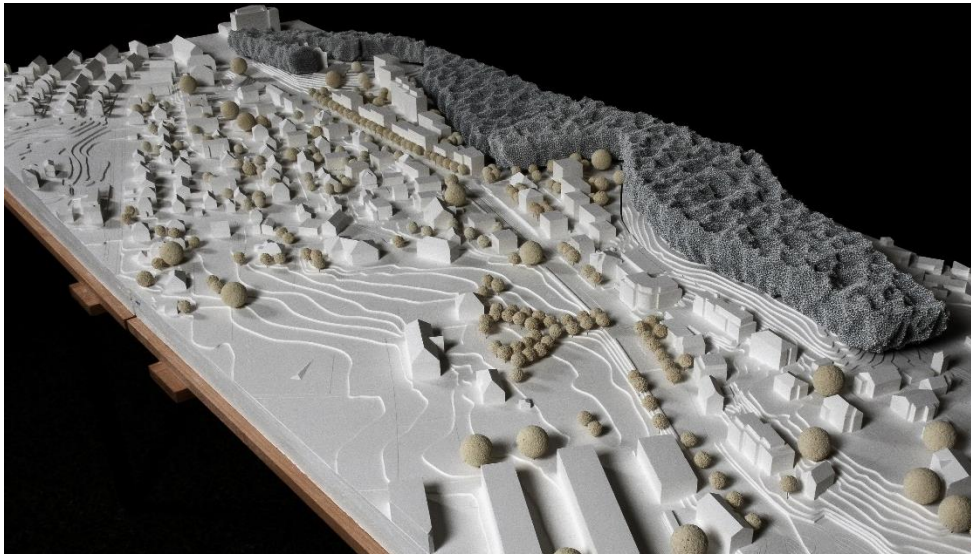


Abbildung 3: Modellfoto Atelier 5 - Blickrichtung Osten

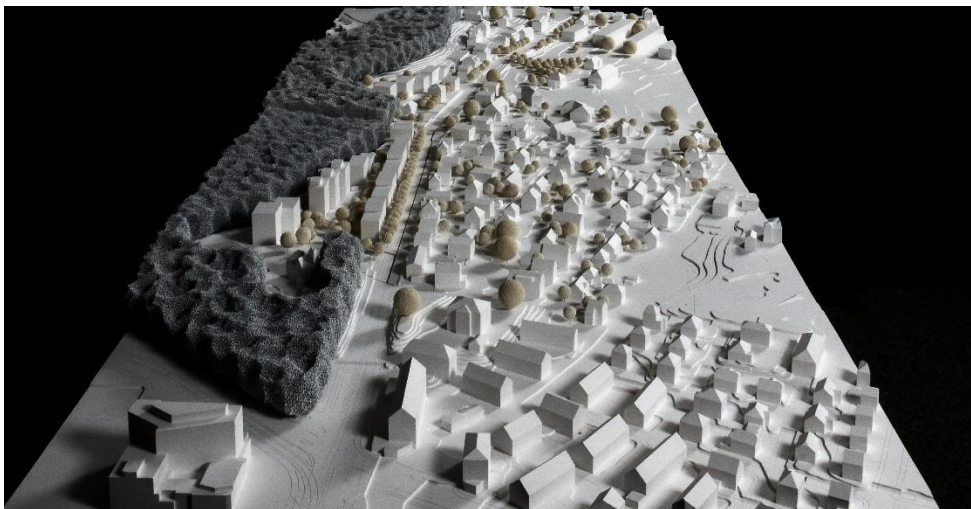


Abbildung 4: Modellfoto Atelier 5 - Blickrichtung Westen



Abbildung 5: Übersicht - Langfristige Entwicklung Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg"

## Konzeption und Kernelemente

Aus der Analyse leitet das Team verschiedene Sequenzen mit prägenden Elementen entlang der Thunstrasse ab. Der gewählte Ansatz sieht vor, diese prägenden Elemente zu stärken. Das Team sieht die Chance der Gebietsentwicklung in einer Neustrukturierung samt einer städtebaulichen Reparatur. Der Strassenraum der Thunstrasse wird neu gefasst: Auf der Südseite der Thunstrasse bilden die Gebäude keine einheitliche Flucht während im Norden durch eine durchgehende Baulinie eine einheitliche Orientierung vorgesehen ist.

Prägende Sequenzen entlang der Thunstrasse und städtebauliche Reparatur

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Teilgebiets Gewerbering / Thunstrasse 25-35 wird neu eine gemeinsam nutzbare Sammelgarage geschaffen und so der Freiraum vom stehenden Verkehr entlastet. Die Durchwegung wird mit drei Achsen von Süden nach Norden ergänzt. So wird das Quartier südlich der Thunstrasse mit dem Egghölzli, und der Aarehang sowie das Multengut mit dem Grünraum Schürmatt vernetzt. Ein zentrales Element des Vorschlags ist die Baumreihe auf der nördlichen Seite der Thunstrasse, in den anderen Strassenbereichen werden Hecken als prägende Elemente der Freiraumgestaltung aufgegriffen und weiterhin eingesetzt. So wird auch die durch das KTM-Projekt vorgesehene Baumreihe vis à vis der Krone durch Hecken ersetzt.

Mehr Freiraum durch Sammelgarage und gestärkte Freiraumverbindungen

Der Vorschlag von Atelier 5 schlägt mit rund 21'000 m<sup>2</sup> zusätzlicher oberirdischer Geschossfläche eine deutliche Zunahme der Nutzung vor, wobei der Schwerpunkt mit 85% beim Wohnen liegt. Weiter wird vorgeschlagen, 11% Gewerbe und rund 2% Gastronomie, Verkauf und öffentliche Einrichtungen umzusetzen.

Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen

Das Team erhält alle schützens- und erhaltenswerten Bauten mit Ausnahme der kommunal erhaltenswerten Liegenschaft an der Thunstrasse 19. Mit rund 8'500 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche ersetzt das Team rund einen Drittel der bestehenden Bausubstanz.

Transformation des Bestandes

Für die Etappierung geht das Team von einer Einigung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bezüglich der Parzellierung aus und zeigt die Vorteile, die sich daraus für die einzelnen Eigentümerschaften ergeben könnten. Unter anderem wird so die Realisierung einer Sammel Tiefgarage ermöglicht.

Einigung der Grundeigentümer / Neuparzellierung

Mit der Berücksichtigung der Vorgaben gemäss KTM-Projekt und einer zweispurigen Ein- und Ausfahrt zum Teilgebiet Clairière wird die bestehende Erschliessung ergänzt. Das Team sieht im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 einen Bügel entlang des Waldes zur Erschliessung vor. Die Aus- und Einfahrt des Bügels am östlichen und westlichen Teil des Teilgebiets erfolgt direkt auf die Thunstrasse. Insgesamt werden die Verkehrsströme von Lieferantinnen und Lieferanten, Besucherinnen und Besuchern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern klar getrennt.

Ausbau und Ergänzung der bestehenden Erschliessung mit Bügel

Im **Teilgebiet Clairière** werden zwei Hochpunkte mit je sieben und acht Geschossen vorgeschlagen. Durch die Lage der beiden Häuser im Teilgebiet entsteht die Möglichkeit sowohl vom Freiraum aus als auch aus den Wohnhäusern von der Aussicht zu profitieren.

Hochpunkte und Freiraum für die Aussicht in der Clairière

Durch die Neuparzellierung im **Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35** wird ein Gebäuderiegel mit einheitlicher Flucht entlang der Thunstrasse geschaffen, der als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnnutzungen dient. Dem Gewerbe wird die Nutzung der Vor- und Rückbereiche der Gebäude ermöglicht. Zwecks Schaffung eines gemeinsamen Aussenraums wird die Parzelle 1067 der Erbgemeinschaft Laager freigespielt. Der neu geschaffene Freiraum soll auch einen Quartiertreffpunkt für die Bevölkerung enthalten.

Neue Parzellierung ermöglicht Gebäuderiegel

Entlang des Waldes schlägt das Team eine kulissenartige Bebauung als Hintergrund für den historischen Bau der **Krone** vor. In der Krone soll eine publikumsorientierte Nutzung etabliert werden. Für den Pavillon schlägt das Team eine gastronomische Nutzungen vor. Mittels Anheben der Bebauung gegenüber der Thunstrasse soll ein ruhiger Wohnort geschaffen werden. Das Teilgebiet Krone wird als für das Gebiet bedeutender Ort konzipiert und mit einem Erweiterungsbau ergänzt. Es wird die Möglichkeit geschaffen, die Nutzungen des angrenzenden Altersheims im Teilgebiet Krone zu erweitern.

Abheben der neuen Bebauung hinter der Krone schafft ruhige Wohnlage

In der **1. Bautiefe Süd** wird an die bestehenden Strukturen der Punktbauten mit einer hohen Durchlässigkeit angeknüpft. Im Gebiet wurde gleichzeitig Verdichtungspotenzial identifiziert, dass durch die Möglichkeit von dreigeschossigen Bauten genutzt werden soll. Als raumbildendes Element werden die bestehenden Hecken weitergedacht. Die Hecken bilden zusammen mit den Parkplätzen für das Gewerbe individuelle Vorzonen mit einer Ausdehnung von 5 bis 6 m.

Weiterentwicklung der durchlässigen Struktur in der 1. Bautiefe Süd

### Würdigung

Insgesamt legt das Team einen bis in städtebaulich-architektonische Details argumentierenden Beitrag vor. Das Projekt von Atelier 5 zeichnet sich durch eine aufgeräumte Struktur sowie verschiedene, neu geschaffene Freiräume in den Teilgebieten Clairière und Gewerbering / Thunstrasse 25-35 aus. Weiter wird die Zugänglichkeit und die Orientierung der Freiräume nach aussen bzw. der hohe Öffentlichkeitsgrad positiv hervorgehoben. Die neu geschaffene Durchwegung und Vernetzung der Freiräume werten das Gebiet zusätzlich auf. Positiv wird zudem die Unabhängigkeit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der 1. Bautiefe Süd beurteilt. Die vorgeschlagene Bebauung der Clairière ermöglicht Wohnungen mit einem weiten Ausblick in die Landschaft.

Aufgeräumte Struktur und hoher Öffentlichkeitsgrad der Freiräume

Kritisch wird die Notwendigkeit der Einigung unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 23-25 beurteilt. Diese Kooperation ist notwendig, um die gezeigte Bebauung, die vorgeschlagenen Freiräume, sowie die Tiefgarage umsetzen zu können. Die Einigung erzeugt zwar einen gewissen Mehrwert für das Gebiet, bedingt jedoch gleichzeitig einen hohen Kooperationsanreiz oder gar eine planungsrechtliche Vorgabe. Es werden Abhängigkeiten in der Entwicklung der einzelnen Parzellen, insbesondere in Bezug auf die Realisierung der Tiefgarage, geschaffen. Die Lösung schränkt deshalb die Freiheitsgrade für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein. Weiter scheinen die entstehenden Freiräume in der vom Team gezeigten Variante ohne Einigung

Notwendigkeit einer Einigung der Grundeigentümer wird kritisch beurteilt



der Grundeigentümer attraktiver. Dies weil dadurch für die Grundeigentümer gut nutzbare attraktive Nischen entstehen.

Die Qualitäten des neuen Freiraums im Teilgebiet Krone, der durch die Anordnung der Bebauung zwischen dem Wald und den neuen Volumen geschaffen wird, wird in Bezug auf dessen Nutzbarkeit in Frage gestellt. Die östlich der Krone gezeigte bauliche Torsituation wird kritisch gesehen, wie auch der Ersatz der Bäume aus dem KTM-Projekt südlich der Thunstrasse. Unklar ist zudem die Nutzung des Volumens vis à vis der Krone nördlich der Thunstrasse.

Herausfordernde  
Elemente im Ge-  
biet Krone

### **Fazit**

Das Konzept zeigt Qualitäten im Zuge einer klaren Neustrukturierung des Gebiets, bedingt dabei aber eine Einigung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Anreize zu dieser Einigung werden nicht deutlich. Die Robustheit des Konzeptes wird entsprechend in Frage gestellt. Der Vorschlag für Bebauung und den Freiraum im Teilgebiet Krone hat bezüglich der entstehenden Qualitäten bzw. der Nutzbarkeit der Räume nicht überzeugt.

### 3.3 GWJ Architektur mit extra Landschaftsarchitekten

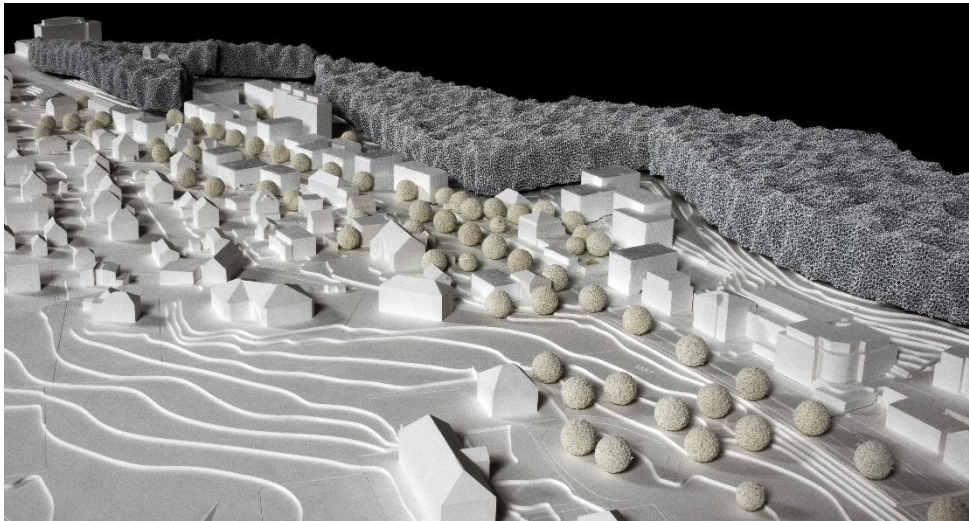


Abbildung 6: Modellfoto GWJ - Blickrichtung Osten



Abbildung 7: Modellfoto GWJ - Blickrichtung Westen



Abbildung 8: Übersicht - Langfristige Entwicklung Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg"

## Konzeption und Kernelemente

Das Team sieht entlang der Thunstrasse verschiedene baulich-räumliche «Taktwechsel» vor, die aus der bestehenden Bebauung abgeleitet werden. Das Konzept betont die Eigenheiten der einzelnen Abschnitte und stärkt diese. Weiter stellt das Team Regeln auf, die insbesondere im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 die Zusammenarbeit der verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermöglichen sollen.

Von der bestehenden Bebauung abgeleitete Taktwechsel entlang der Thunstrasse

Entlang der Thunstrasse wird abgeleitet aus der Historie beim Gewerbering / Thunstrasse 25-35 eine Baumreihe eingeführt. Bei der Krone, die eine wichtige Funktion als Scharnier einnimmt, findet ein Wechsel der Baumreihe auf die Südseite der Thunstrasse statt. Das Projekt sieht vor, die Baumreihe auf der Südseite bis ins Dorfzentrum zu führen. Die Freiräume richten sich nach den Nutzungen. Dabei prägen im südlichen Bereich der Thunstrasse vor allem Privatgärten und multifunktionale Vorzonen und im nördlichen Bereich gemeinschaftliche Aussenräume das Gebiet.

Baumreihe entlang der Thunstrasse mit Versatz bei der Krone

Mit rund 28'600 m<sup>2</sup> zusätzlicher oberirdischer Geschossfläche sieht GWJ im Vergleich zu den anderen Teams das grösste Verdichtungspotenzial im Gebiet. Der Schwerpunkt der Nutzungen liegt mit 81% beim Wohnen. Weiter sind 12% Gewerbe und rund 8% Gastronomie, Verkauf und öffentliche Einrichtungen vorgesehen. Für den zentralen Ort der Krone sieht das Team eine öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen u.a. in den Sockelzonen vor.

Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen

Das Team erhält alle schützens- und erhaltenswerten Bauten mit Ausnahme der kommunal erhaltenswerten Liegenschaft Thunstrasse 19. Mit rund 10'500 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche ersetzt das Team fast die Hälfte der bestehenden Bausubstanz.

Transformation des Bestands

Der Projektvorschlag ermöglicht verschiedene Etappierungsvarianten, wobei vom Team eine Variante mit dem Start der Entwicklung im Teilgebiet Clairière präferiert wird. Grundsätzlich lässt der Projektvorschlag eine individuelle Entwicklung der einzelnen Parzellen zu. Eine Ausnahme bilden die Parzellen Grize und Wenger, wo ein parzellenübergreifendes Zukunftsbild vorgeschlagen wird.

Etappierung in Varianten und individuelle Entwicklung der Parzellen

Die bestehende Erschliessung wird übernommen und wo nötig ergänzt. Die Vorgaben gemäss KTM-Projekt werden eingehalten und die Clairière mit einer zweispurigen Ein- und Ausfahrt ergänzt. Im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 wird die Erschliessung der Gebäude für den Langsamverkehr über den Innenraum organisiert.

Ausbau und Ergänzung der bestehenden Erschliessung mit Vorzonen an der Thunstrasse

Die beiden Neubauvolumen bei der **Clairière** sollen bewusst an den Bestand angeschlossen werden, um das Quartier zu vervollständigen. Die Setzung der Gebäude schafft einen neuen Freiraum in Form einer Lichtung im Westen hin zum denkmalgeschützten Botschaftsgebäude. Durch diese Setzung werden die neu vorgesehenen Wohnnutzungen nur schwach durch den Autobahnlärm tangiert. Das Team sieht einen grossen Spielraum für die Setzung der Gebäude vor, wobei eine Bebauung in der Nähe des Waldes nicht der Intention des Teams entspricht. Anschliessend an die heutige Bebauung wird ein hart ausgestalteter Quartierplatz vorgeschlagen, der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung steht.

Neuer Freiraum hinter Bebauung Clairière als Waldlichtung

Die Nutzung im Teilgebiet **Gewerbering / Thunstrasse 25-35** sieht im Osten vor allem gewerbliche Nutzungen vor, die gegen Westen hin durch Wohnnutzungen abgelöst werden. Das Konzept schlägt eine Verdichtung und die Ausbildung von Hofgebäuden vor, die durch die Gewerbetreibenden genutzt werden können.

Abnehmende Gewerbenutzung gegen Westen

Auf dem Sockel der **Krone** wird aus der Historie abgeleitet ein Pavillon als Wintergarten vorgeschlagen. Als vis à vis der Krone hat das Team den Freiraum des Multenguts identifiziert, der gestärkt werden soll. Zusammen mit der Krone entsteht ein Gesamtbild, dass die denkmalgeschützten Liegenschaften einbindet und die Qualitäten der Landschaft hervorhebt.

Aktivierung der Krone mit Multengut als vis à vis

Für das Teilgebiet **1. Bautiefe Süd** ist vorgesehen, an die bestehenden Strukturen der Punktbauten und die offene Bauweise anzuknüpfen. Weiter wird eine leichte Vergrösserung der Gebäudevolumen vorgeschlagen. Dabei sieht das Team in der langfristigen Entwicklung des Teilgebiets vor, dass die neue Bebauung von der Thunstrasse etwas zurückweicht und dadurch Raum für neue Vorzonen entsteht. Das Team sieht eine Baulinie mit einem Abstand zur Thunstrasse von 7.0 bis 8.5 m vor.

Weiterentwicklung der durchlässigen Struktur südlich der Thunstrasse

### Würdigung

Der Projektvorschlag von GWJ zeichnet sich besonders durch geschickt gewählte Optionen für die Etappierung und die Möglichkeit zur individuellen Entwicklung der Parzellen aus. Das Konzept lässt keine schwierig lösbaren Abhängigkeiten unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entstehen. Die vorgeschlagene Erschliessung der Gewerbebauten über eine Vorzone von der Thunstrasse ist ein funktionsfähiger Ansatz.

Geschickt gewählte Optionen für die Etappierung und individuelle Entwicklung der Parzellen

Weiter überzeugt die Bebauung der Krone. Es wird ein von der Strasse abgehobener, ruhiger Freiraum hinter dem neuen Pavillon geschaffen, der sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Besucherinnen und Besucher der Krone attraktiv ist. Die gegen den Waldrand vorgeschlagenen Neubauvolumen weisen eine verträgliche Höhe auf. Die entstehenden Aussenräume haben eine angemessene Grösse und einen Bezug zur denkmalgeschützten Liegenschaft. Die neue Bebauung wirkt nicht als Kulisse für die Bestandsgebäude und vermag diese sehr gut zu integrieren. Das Beurteilungsgremium würdigt die Antworten des Projekts auf den Umgang mit der Liegenschaft entsprechend als sehr gelungen.

Überzeugender Vorschlag für das Teilgebiet Krone

Verschiedene Elemente konnten das Beurteilungsgremium nicht überzeugen. Die im Teilgebiet Clairière vorgeschlagene Anordnung der Bebauung mit dem vorgeschlagenen Baufeld gewährt einen zu grossen Spielraum für die definitive Setzung der Gebäude. Die heutige Grosszügigkeit des Freiraums wird durch die Bebauung gemindert. Der entstehende Freiraum ist versteckt, nur schlecht für die Öffentlichkeit zugänglich und wird damit zur Restfläche degradiert. Die Setzung und Höhenentwicklung der Neubauten im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 vermag die hohen Bestandsgebäude Thunstrasse 9, 11 und 13 nicht zu integrieren: Eine Annäherung bezüglich Höhen oder Typologie an die Gebäude findet nicht statt und die Gebäude werden weiterhin als «Ausreisser» wahrgenommen. Die Qualitäten des neu geschaffenen Freiraums im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse

Kritische Punkte in Bezug auf vorgeschlagene Bebauung und die Freiräume

25-35 sind noch zu schärfen. Die im Vorschlag gezeigte Durchwegung, Bepflanzung und Materialisierung schafft vor allem gegen Osten Orte, die aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung nur schlecht genutzt werden können. Den Gewerbebetrieben in den Erdgeschossen sollte es ermöglicht werden, eigene Vorplätze zu schaffen und zu nutzen und diese bei Bedarf gegenüber dem Umfeld gestalterisch abzugrenzen. Die vorgeschlagene Baumreihe entlang des Multengutes ist zu überprüfen und auf das Projekt KTM abzustimmen.

Der Freiraum im Teilgebiet Krone zwischen der neu geschaffenen Bebauung und dem Waldrand vermag in seiner Qualität noch nicht zu überzeugen. Der Vorschlag zeigt auf den Rückseiten der Gebäude keine konkrete Nutzung und Ausgestaltung. Der Freiraum wird als Restfläche zwischen Bebauung und Wald wahrgenommen.

Offene Fragen zum Freiraum

### **Fazit**

Der intelligente Vorschlag zur Etappierung in Kombination mit der Möglichkeit einer individuellen Weiterentwicklung der Parzellen überzeugte das Beurteilungsgremium. Weiter überzeugte der Umgang mit der denkmalgeschützten Liegenschaft der Krone und die vorgeschlagene Bebauung des Teilgebiets in Bezug auf die Gebäudehöhen. Weiter vermochte der Aussenraum zwischen der Krone und der neuen Bebauung zu überzeugen. Der Ansatz wird vom Beurteilungsgremium zudem als akzeptanzfähig in der Bevölkerung eingeschätzt. Die Freiräume in den Teilgebieten Clairière und Gewerbering/Thunstrasse 23-25 und Krone (zwischen Bebauung und Waldrand) konnten das Beurteilungsgremium hingegen nicht überzeugen. Der Vorschlag lässt Fragen in Bezug auf die Nutzbarkeit, Ausgestaltung und Einbindung der Freiräume in die neue Bebauung weitgehend offen.

Das Beurteilungsgremium hat entschieden den Masterplan auf dem Projektvorschlag des Büros GWJ zu basieren. Um das Konzept zu schärfen sind die Hinweise für die Vertiefung und Weiterbearbeitung des Konzepts im Kapitel 4 zu beachten.



### 3.4 Salewski & Kretz mit S2L Landschaftsarchitekten

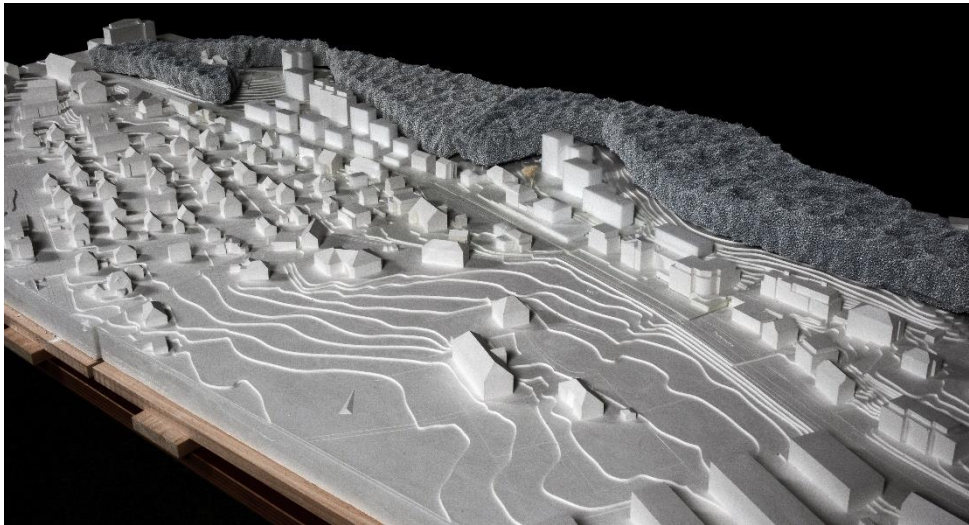


Abbildung 9: Modellfoto Salewski & Kretz - Blickrichtung Osten



Abbildung 10: Modellfoto Salewski & Kretz - Blickrichtung Westen

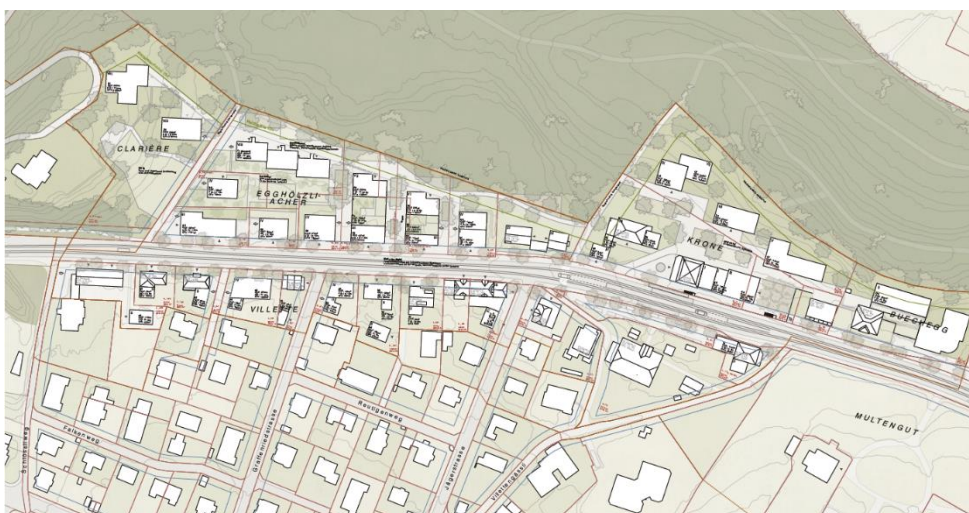


Abbildung 11: Übersicht - Langfristige Entwicklung Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg"



## Konzeption und Kernelemente

Das Team liest das Gebiet als «Partitur» entlang der Thunstrasse mit einer grossen Vielfalt als Qualität. Hier setzt das Konzept an und stärkt die verschiedenen Abschnitte. Die in den beiden Waldkammern nördlich der Thunstrasse vorgesehenen hohen Häuser sieht das Team als zwei Akzente («Fanfarenstösse»). Die gesamte Höhenentwicklung entlang des Waldes wurde bewusst gewählt und orientiert sich an der Waldkante. Die Thunstrasse wird mit ihren zwei unterschiedlichen Seiten gelesen mit einer dichterem und gewerblich geprägten Entwicklung im Norden und der bestehenden, durchlässigen Struktur und offenen Bauweise im Süden.

Partitur entlang der Thunstrasse mit grosser Vielfalt an Qualitäten

Die Bebauung lässt neue Freiräume bei der Clairière, beim Gewerbering / Thunstrasse 25-35 zwischen den Gebäuden und hinter der Krone entstehen, die entsprechend den vorgesehenen Nutzungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner und die Gewerbetreibenden bespielt werden können. Der Freiraum beim Multengut wird als wichtiger Ort identifiziert und in das Konzept integriert. Weiter wird die Durchwegung von Süden nach Norden und die Erschliessung des Egghölzli als Naherholungsgebiet gestärkt. Das Team schlägt anstelle von Baumreihen Baumgruppen entlang der Thunstrasse vor.

Neue Freiräume für die Bewohnenden, Gewerbetreibende und die Öffentlichkeit

Der Vorschlag von Salewski & Kretz sieht zusätzliche 28'500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche vor. Es findet eine starke Verdichtung des Gebiets mit dem Schwerpunkt Wohnen von 64% statt. Weiter sind als Nutzungen 18% öffentlichen Nutzungen, 8% Büros, 6% Gewerbe und 4% Gastronomie und Verkauf vorgesehen, wobei die Nutzung des Altersheims an der Thunstrasse 1 als öffentliche Nutzung ausgewiesen wurde. Werden die Flächen wie bei den anderen Teams den Wohnnutzungen zugeschlagen, beträgt der Anteil Wohnen rund 80%.

Gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen

Das Team erhält alle schützens- und erhaltenswerten Bauten mit Ausnahme der kommunal erhaltenswerten Liegenschaft an der Thunstrasse 19. Mit rund 5'000 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche ersetzt das Team verhältnismässige wenig bestehende Bausubstanz.

Transformation des Bestands

Die Projektvorschlag lässt eine bedarfsgerechte schrittweise Entwicklung des Gebiets zu. Für die Entwicklung der Parzellen Grize und Wenger ist eine Einigung unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer notwendig.

Schrittweise und unabhängige Entwicklung

Mit der Berücksichtigung der Vorgaben gemäss KTM-Projekt und einer zweispurigen Ein- und Ausfahrt zum Teilgebiet Clairière wird die bestehende Erschliessung ergänzt. Für den Langsamverkehr und notwendige Zufahrt ist im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 ein Bügel vorgesehen, der auch als Spielstrasse dienen kann. Die Aus- und Einfahrt des Bügels erfolgt direkt auf die Thunstrasse.

Ausbau der bestehenden Erschliessung mit Bügel als Spielstrasse im Gewerbering / Thunstrasse 25-35

Durch die Anordnung der beiden Neubauvolumen auf der **Clairière** entsteht ein neuer Freiraum, der als Allmend der Bevölkerung dient. Das Team betrachtet den Hang als Aussichtspunkt für das ganze Gebiet. Durch die Anordnung der Gebäude entlang des Waldes entsteht eine Verbindung des neuen Freiraums mit dem Freiraum im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35.

Freiraum als Allmend und Aussichtspunkt für die Bevölkerung

Im Gebiet **Gewerbering / Thunstrasse 25 - 35** werden neue Freiräume geschaffen. Diese sind primär für die Wohnnutzungen zugänglich. Die Gewerbenutzung nimmt von Osten gegen Westen ab. Die Erschliessung der Gewerbebauten folgt ausschliesslich von der Thunstrasse aus. Bei den beiden Parzellen Wenger und Grize sind entlang der Thunstrasse Gewerbenutzungen und im Norden Wohnnutzungen vorgesehen. Die beiden Volumen sind durch einen eingeschossigen Gewerbesockel miteinander verbunden.

Von Osten nach Westen abnehmende Gewerbenutzung

Die Sichtbarkeit der **Krone** wird durch die Freiraumgestaltung und die Strassenführung unterstrichen. Hinter der Krone befindet sich ein Knotenpunkt für den Fuss- und Veloverkehr, der als Hof ausgestaltet und durch die Bewohnerinnen und Bewohner und die Besucher der Krone genutzt werden kann. Das denkmalgeschützte Gebäude wird mit einem Anbau ergänzt.

Sichtbarkeit der Krone wird durch Freiraumgestaltung hervorgehoben

Das Team nimmt die bestehenden Bebauungsstrukturen entlang der **1. Bautiefe Süd** auf und schafft eine neue Baulinie mit klarer Flucht entlang der Thunstrasse. Die Gebäude entlang der Thunstrasse werden höher ausgebildet, um in der zweiten Bautiefe kleinere, lärmgeschützte Anbauten zu ermöglichen.

Höhere Häuser entlang der Thunstrasse für eine lärmgeschützte zweite Bautiefe

### Würdigung

Die grosse Qualität des Projektvorschlags liegt in stufengerechten Antworten auf die Fragestellungen der Testplanung. Es ist ein durchgängiges und klares ortsbauliches Konzept erkennbar. Die neu geschaffenen Freiräume überzeugten das Beurteilungsgremium ebenso wie die für das Quartier prägenden Querverbindungen von Süden nach Norden. Besonders hervorgehoben wird der Freiraum im Teilgebiet Clairière, der als Allmend und Aussichtspunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Bevölkerung ausgestaltet wurde. Weiter beurteilte das Beurteilungsgremium die Integration der bestehenden Hochpunkte im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 aufgrund der vorgeschlagenen Höhenentwicklung als gelungen.

Grosse Qualitäten in Bezug auf das ortsbauliche Konzept

Die Qualitäten der Bebauung und der Freiräume konnten noch nicht überall veranschaulicht werden. Die Idee der jeweils ansteigenden Gebäudehöhen vor der Waldkulisse («Fanfarenstösse») wurde als nicht angemessen bzw. nicht mehrheitsfähig in der Bevölkerung beurteilt. Kritisch wurde zudem der Umgang mit der Bestandsliegenschaft der Krone, vor allem die zu wuchtigen Um- und Anbauten, beurteilt. Weiter führt die Höhenentwicklung hinter der Krone in die Waldkammern zu einer für die denkmalgeschützte Liegenschaft unerwünschten Kulisse.

Umgang mit der Krone als kritischer Punkt

Der Bebauungsvorschlag im Teilgebiet Clairière vermochte das Beurteilungsgremium nicht vollumfänglich zu überzeugen: Die Setzung der beiden Gebäude zueinander und die gewählten Gebäudeformen werden in Frage gestellt. Schliesslich wurde die Höhenentwicklung beidseitig der Thunstrasse als zu hoch wahrgenommen und kritisiert, dass die Hochhäuser kein erkennbares Ensemble bilden.

Höhenentwicklung und Setzung der Gebäude Clairière als offene Punkte

## **Fazit**

Der Projektvorschlag formuliert stufengerechte Antworten auf die städtebauliche Fragestellung und zeugt von einer stringenten Haltung. Insbesondere die neu geschaffenen Freiräume und die Durchwegung von Süden nach Norden überzeugten das Beurteilungsgremium. Als kritischer Punkt im Gesamtkonzept wurde der Umgang mit der denkmalgeschützten Krone und dem gesamten Teilgebiet Krone beurteilt. Die Höhenentwicklung sowohl südlich wie nördlich der Thunstrasse wird durch das Beurteilungsgremium als zu hoch wahrgenommen.

## 4. Empfehlungen des Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hat im Rahmen des Schlussworkshops das Team GWJ für die Weiterentwicklung des Projektvorschlages und die Überführung in einen Masterplan bestimmt.

Während in jedem der drei Projekte inhaltlicher Überarbeitungsbedarf festgestellt werden musste, bewies das Team GWJ mit der bisherigen Planung ein vertieftes Verständnis für die prozessbezogenen Herausforderungen eines derartigen Entwicklungsvorhabens. Dies ist für die Erarbeitung langfristig gültigen und der Komplexität der Aufgabe angemessenen Masterplans wesentlich. Eine Weiterbearbeitung durch GWJ Architektur wurde im Beurteilungsgremium zudem als geeignet betrachtet, weil das Team sich im Verfahren neben inhaltlich sehr überzeugenden Ansätzen (u.a. Verdichtung und individuelle Weiterentwicklung der Parzellen, Vorschläge zum Gebiet Krone) dadurch ausgezeichnet hat, unterschiedliche Ansprüche flexibel in ihren Planungsansatz einzubauen und auf die Anregungen von Beurteilungs- und Beteiligungsgremium adäquat zu reagieren. Auch das Begleitgremium war von den gezeigten Lösungsansätzen – insbesondere auch auf den einzelnen Parzellen – sehr überzeugt.

Ausgehend von den verschiedenen Vorschlägen der Bearbeitungsteams und der Diskussion in den Workshops sind in diesem Kapitel Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die Weiterentwicklung des Projektvorschlages von GWJ formuliert.

### **Städtebau und Freiraum**

Die Gliederung der Thunstrasse in einzelne Sequenzen und die unterschiedliche Weiterentwicklung nördlich und südlich der Thunstrasse in allen Ansätzen der Planungsteams wird bestätigt und ist im Masterplan aufzunehmen.

Die neu geschaffenen Freiräume im Projekt vom Team GWJ sind im Hinblick auf die Abhängigkeiten von Art und Umfang der gewerblichen Nutzung noch zu schärfen. Nutzung und Bebauung sind stärker auf einander abzustimmen und die Spielregeln zur Ermöglichung der angestrebten Qualitäten sind zu entwickeln.

Die Durchwegung und die Verknüpfung der Freiräume von Norden nach Süden in der 1. Bautiefe Süd zur Clairière, Aarehang-Egghölzli-Grünraum und Multengut-Grünraum ist zu verbessern. Zudem soll der Freiraum der Clairière von der Thunstrasse herkommend erlebbar sein und einladend wirken.

Die von allen Teams vorgeschlagene Bepflanzung entlang der Thunstrasse mit Bäumen soll konkretisiert und als wichtiges Element in die Ausarbeitung des Masterplans übernommen werden, wobei im Bereich des Multenguts die Baumreihe mit dem KTM-Projekt und der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstruktur des Multenguts abgestimmt werden muss.

Bezüglich der Höhenentwicklung ist darauf zu achten, dass im Rahmen des Masterplans ein Konzept entwickelt wird, dass die Bestandsliegenschaften, insbesondere die Thunstrasse 9, 11 und 13, qualitativ zu integrieren vermag.

### **Nutzung und Nutzungsverteilung**

Die gezeigte Verteilung der Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen ist weiterzuverfolgen und im Masterplan zu berücksichtigen. Südlich der Thunstrasse ist der Schwerpunkt Wohnen mit einzelnen ergänzenden Nutzungen umzusetzen. Nördlich der Thunstrasse sind die Sockelbereiche entlang der Thunstrasse primär mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlichen, publikumsorientierten Nutzungen auszugestalten.

### **Bestand und Denkmalschutz**

Der Erhalt der schützens- und erhaltenswerten Bauten im Gebiet ist möglich und entsprechend im Masterplan umzusetzen. Die Entlassung der kommunal erhaltenswerten Liegenschaft Thunstrasse 19 aus dem Inventar ist von der Gemeinde anzugehen.

### **Etappierung und Parzellierung**

Der Masterplan soll unterschiedliche Etappierungsoptionen ermöglichen.

Für die Parzellen von Wenger (996, 1253, 1025) und Grize (1103, 1276, 1277) ist zusammen mit den beiden Grundeigentümern eine mögliche Neuparzellierung festzuhalten, die eine Entwicklung gemäss dem Projektvorschlag von GWJ ermöglicht. Im Rahmen der Masterplanerarbeitung ist zu prüfen, ob ergänzend zu einer parzellenübergreifenden Lösung auch eine in der bestehenden Parzellarstruktur umsetzbare Lösung ermöglicht werden soll.

### **Erschliessung und Mobilität**

Die Erschliessung des Teilgebiets Gewerbering / Thunstrasse 25-35 von der Thunstrasse aus (gemäss Vorschlag GWJ) ist insbesondere für die Gewerbetreibenden Grundeigentümer ein interessanter Ansatz und soll weiterverfolgt werden.

Für die Erschliessung der Wohnnutzungen im Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35 sind durch die Teams drei verschiedene Vorschläge gemacht worden:

- Erschliessung ausschliesslich von der Thunstrasse her
- Erschliessung über einen Bügel entlang des Waldrands
- Erschliessung über den Innenraum

Auf dieser Basis ist eine geeignete Erschliessung, die im Masterplan festgehalten wird, zu definieren. Bei der Schaffung eines Bügels sind der Waldabstand und die Einfahrt in die Thunstrasse zu beachten. Vorgespräche mit den relevanten kantonalen Stellen sind bereits auf Stufe Masterplan zu führen.

Die Umgestaltung des Trottoirs auf der Nordseite der Thunstrasse zusammen mit einer Baumreihe ist im Zusammenhang mit der Etappierung und dem Projekt KTM zu überprüfen. Durch die Umgestaltung sollen keine unüberwindbaren eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Gebietsentwicklung geschaffen werden.



### **Teilgebiet Clairière**

Für die Anordnung der Neubauten sind im Rahmen des Verfahrens verschiedene Ansätze identifiziert worden. Der vom Team GWJ gezeigte Vorschlag ist nicht weiterzuverfolgen. Die Setzung der Gebäude entlang des Waldes unter Einhaltung der Waldbaulinie soll für die Bevölkerung einen nutzbaren Freiraum schaffen. Die Bebauung soll nicht zu exponiert sein und das Ortsbild dominieren.

### **Teilgebiet Gewerbering / Thunstrasse 25-35**

Um die hohen Bestandshäuser Thunstrasse 9 bis 13 qualitativ in die künftige Bebauung zu integrieren, ist mit einer adäquaten Höhenentwicklung der angrenzenden Neubauten darauf zu reagieren. Es ist zu prüfen, ob sich die Höhe der angrenzenden Neubauten zwischen den tiefen Gebäudehöhen entlang der Thunstrasse und jener der hohen Bestandsgebäude einpendeln soll. Die Gebäudehöhe der Neubauten soll dabei zwischen den tiefen Gebäudehöhen entlang der Thunstrasse und jener der hohen Bestandsgebäude liegen.

In Bezug auf den Freiraum innerhalb des Teilgebiets wurden von den Teams verschiedene Lösungen vorgeschlagen. Es ist auf ein Zielbild hinzuarbeiten, welches eine unabhängige Bebauung der Parzelle 1067 (Erbengemeinschaft Laager) ermöglicht.

Für den Freiraum im Zusammenspiel mit den verschiedenen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe sind für den Masterplan geeignete Spielregeln zu formulieren. Die Spielregeln sollen auch eine spätere Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnflächen und umgekehrt ermöglichen.

### **Teilgebiet Krone**

Für den Umgang mit der denkmalgeschützten Liegenschaft Krone ist der Projektvorschlag von GWJ weiter zu verfolgen.

Die Bebauung des Teilgebiets soll in Bezug auf die Höhenentwicklung Rücksicht auf den Wald und die Bestandsliegenschaft nehmen.

### **Teilgebiet 1. Bautiefe Süd**

Für die Weiterentwicklung des Teilgebiets Teilgebiet 1. Bautiefe Süd gehen alle Teams von einem ähnlichen Ansatz aus, der auf der bestehenden Struktur mit Punktbauten aufbaut und diese moderat verdichtet. Dabei wird die Durchlässigkeit erhalten. Dieser Ansatz lässt sich voraussichtlich mit dem bestehenden Ensembleschutz vereinen und ist in den Masterplan aufzunehmen. Die Schaffung von individuellen Vorzonen und die Etablierung einer klaren Flucht (Baulinie), an der sich neue Gebäude orientieren, ist weiterzuverfolgen. Die Prinzipien sollen in den Masterplan übernommen werden.

## 5. Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen zur Erarbeitung des Masterplans sind folgende Schritte vorgesehen.

### **Ausarbeitung Masterplan**

Die Ausarbeitung des Masterplans findet nach der Freigabe des Schlussberichts zur Testplanung durch den Gemeinderat zwischen September 2019 und Dezember 2019 statt.

Auf Basis der Empfehlungen des vorliegenden Schlussberichts und einer Aufgabenstellung für die Phase Masterplan wird das Team GWJ sein Projekt überarbeiten und den Masterplan ausarbeiten. Die Resultate werden in verschiedenen Gremien (Fokusgesprächen und Echoräumen) während dem Erarbeitungsprozess durch das Team GWJ vorgestellt und gespiegelt. Die Erkenntnisse aus den Fokusgesprächen und Echoräumen werden durch die Verfahrensbegleitung protokolliert und dem Team zwecks Einarbeitung in den Masterplan zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligungsformate während der Erarbeitung des Masterplans sind in einem separaten Dokument «Beteiligung von Öffentlichkeit und Grundeigentümern» vom 18.12.2018 festgehalten (abrufbar auf Gemeindewebsite).

### **Verabschiedung Masterplan**

Im Anschluss wird der Masterplan finalisiert und durch den Gemeinderat verabschiedet. Daraufgehend werden die Öffentlichkeit und alle Beteiligten informiert und der Masterplan veröffentlicht.

### **Planungsrechtliche Umsetzung**

Form und zeitlicher Ablauf der planungsrechtlichen Umsetzung werden im Anschluss an die Verabschiedung des Masterplans zusammen mit der Bauverwaltung Muri definiert.

## 6. Dank und Genehmigung

Den Planungsteams und allen Beteiligten wird für ihre bisherigen wertvollen Beiträge für den Planungsprozess gedankt.

Mit ihren Unterschriften genehmigen die Mitglieder des Beurteilungsgremiums den vorliegenden Schlussbericht am 20. August 2019.

### Fachpreisrichter:

**Prof. Dr. Michael Koch**

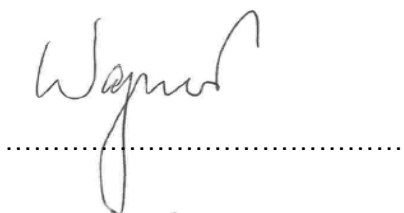
Städtebau und Raumplanung

Vorsitz



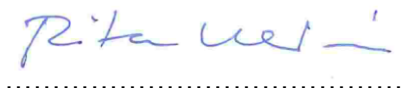
**Prof. Christian Wagner**

Ortsbild /Architektur/Denkmalpflege



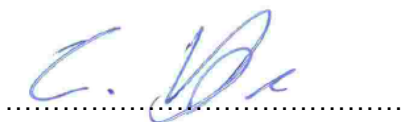
**Rita Illien**

Landschaftsarchitektur



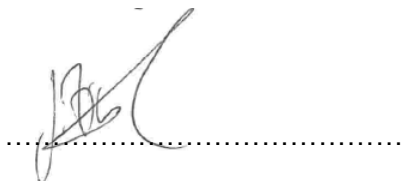
**Dr. Corinna Heye**

Markttauglichkeit / Immobilienökonomie



**Dr. Joëlle Zimmerli**

Nutzung / Sozialraum



**Daniel Laubscher**

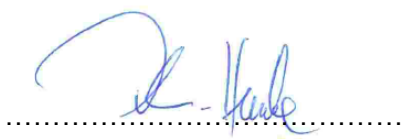
Fachbereichsleiter Raumplanung, RKBM



**Sachpreisrichter:**

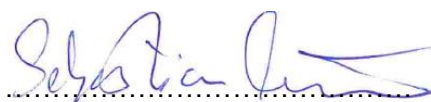
**Thomas Hanke**

Gemeindepräsident



**Sebastian Mävers**

Leiter Hochbau + Planung



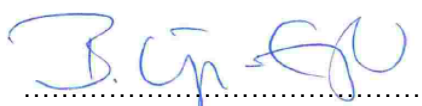
**Thomas Marti**

Leiter Umwelt + Verkehr



**Barbara Künzi**

Gemeinderätin



**Martin Häusermann**

Gemeinderat

