

Zentrumsentwicklung Muri (ZEM), Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg": Erhöhung Verpflichtungskredit

1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Muri bei Bern will das Gebiet "Fünf-Egg", beidseitig der Thunstrasse ab Egghölzli, im Sinne der Zentrumsentwicklung Muri (ZEM) weiterentwickeln. Ziel ist es, das Gebiet in Zusammenhang mit dem Projekt 'KTM' aufzuwerten und die Ortseinfahrt zu einem Raum mit hoher Siedlungs- und Aufenthaltsqualität zu verdichten, namentlich:

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



Luftaufnahme Thunstrasse Stand 2020

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.

Der Grosse Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20. Februar 2018 den Brutto-Verpflichtungskredit über *CHF 490'000.00* beschlossen (vgl. Beilagen). Das Projekt wurde in Kooperation mit der Region Bern-Mittelland (Pilotprogramm RKBM) und unter finanzieller Beteiligung von sechs Grundeigentümern lanciert und vorangetrieben.

Der im Jahr 2018 beschlossene Kredit hat folgende Planungsphasen und Leistungen enthalten:

Testplanungsverfahren

Verfahren zur Entwicklung der Entwicklungsstrategien unter Wettbewerbsbedingungen. Auswahl von drei qualifizierten Planungsteams inkl. Verfahrensbegleitung, Teilnehmer- und Entschädigung der eingesetzten Jury.



Abbildung 39: Testplanung Beitrag GWJ Stand Workshop 3

Ergebnis: Das Beurteilungsgremium hat im Rahmen des Schlussworkshops das Team GWJ für die Weiterentwicklung des Projektvorschlages und die Überführung in einen Masterplan bestimmt (aus Jurybericht mit Empfehlung für die Weiterbearbeitung vom 20. August 2019).

Status: abgeschlossen.

Syntheseplanung und Aufbereitung zum Masterplan

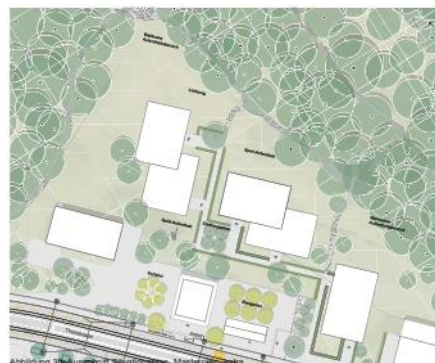


Abbildung 38: Masterplan April 2020 Bereich Krone

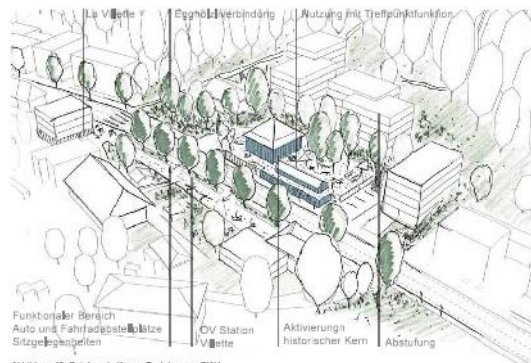


Abbildung 40: Spielregeln Krone, Testplanung, GWJ

Zwischenergebnis: Masterplan vom April 2020.

Status: abgeschlossen – Masterplan 2020 wird im Jahr 2023 angereichert und verfeinert (Ökologie, Wald, Energie/Klima, Aussen- und Freiräume).

Partizipation Grundeigentümer und Öffentlichkeit bis Masterplan 2020

Ergebnis: öffentliche "Arenen" vom 18. Mai 2018 sowie 25. und 27. Februar 2020.

Status: abgeschlossen.

Stand heute

Im Jahr 2020 beschloss der Gemeinderat den Masterplan "Fünf-Egg" und brachte ihn dem Grossen Gemeinderat am 15. September 2020 zur Kenntnis. Der Kontostand 7900.5290.12 '5-Egg Muri; Entwicklungsstrategie' beträgt per 1. Januar 2023 CHF 428'625.13 (Kreditreserve CHF 61'374.87).

Nicht im beschlossenen Brutto-Verpflichtungskredit vom 20. Februar 2018 enthalten sind und somit für die zweite Phase des Projektes aufgehoben wurden:

- Umsetzung auf der Ebene Nutzungsplanung, da Art und Umfang der Massnahmen noch unklar;
- Aufwendungen für Infrastruktur (Strassen, Wege, Werkleitungen), soweit diese zur Basiserschliessung anzurechnen sind;
- Infrastrukturverträge oder weiterführende Planungsvereinbarungen.

2

ABSCHLUSS ERSTE PHASE: ANREICHERUNG / VERFEINERUNG MASTERPLAN

Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der Arenen die Leitsätze zur Identitätsbildung, Nutzungsverteilung und Freiraumgestaltung aus dem Masterplan positiv aufgenommen. Im Teilgebiet Clairière und entlang der Thunstrasse bestanden Fragen, auch aus der Mitte des Grossen Gemeinderats. Themen wie Ökologie, Wald(schutz), Energie/Klima sowie Aussen- und Freiräume wurden angesprochen und werden erfahrungsgemäss wichtiger im Umsetzungsprozess. Aus technischer Sicht sind die Mobilitätsabwicklung, in Koordination mit der neugestalteten Thunstrasse, Aspekte von Schutz und Rettung sowie die Ver- und Entsorgung und Lärmaspekte vertiefter nachzuweisen.

Um die erste Phase der ZEM abzuschliessen, sind die vorgenannten Themen im Hinblick auf die Umsetzung in der Nutzungsplanung im Planungsinstrument 'Masterplan' noch in einem partizipativen Prozess anzureichern und zu verfeinern (vgl. Terminplan Entwicklung "Füüfegg" vom 01.02.2023). Für den Abschluss der ersten Phase wird der verbliebene Kreditreserve gemäss Ziffer 1 'Stand heute' benötigt und eingesetzt.

In dieser Phase ist beabsichtigt, den Grossen Gemeinderat im Rahmen eines 'Soundingboards GGR' anzuhören und einzubeziehen.

3

ZWEITE PHASE: UMSETZUNG MASTERPLAN IN DER NUTZUNGSPLANUNG

Entwurfsphase (2023-2024)

In dieser Phase werden die Planungsinstrumente auf Grundlage des angereicherten und verfeinerten Masterplans umrissen. Das Kommunikationskonzept wird ausgearbeitet und die ersten Massnahmen daraus umgesetzt. Die Entwürfe der Planungsinstrumente werden durch die Gemeinde, das Begleitgremium der RKBM und des kommunalen Gestaltungsausschusses in den Werkstattgesprächen reflektiert. Allenfalls erforderliche Planungsvereinbarungen werden mit den Grundeigentümerschaften verhandelt und unterzeichnet.

Verankerungsphase (2024)

Die Planvorlagen, bestehend aus Baureglements-Änderung, Anpassung Zonenplan und Erläuterungsbericht, werden erstellt. In dieser Phase werden die Entwürfe der neuen Planungsinstrumente mit den Eigentümerschaften, dem Gemeinderat und den kommunalen Kommissionen und Ausschüssen konsolidiert und die entsprechenden Massnahmen des Kommunikationskonzept umgesetzt. Als Ergebnis dieser Phase resultiert eine Planvorlage, die mit der öffentlichen Mitwirkung an die breite Bevölkerung geht. Mit geeigneten Visualisierungen und 3D-Modellen soll die Planung breit abgestützt veranschaulicht und erlebbar gemacht werden.

Planerlassverfahren (2024-2025)

Im Rahmen des ordentlichen Planerlassverfahrens wird eine Mitwirkung, die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie die öffentliche Auflage vom Planerteam begleitet und vorbereitet. Für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat sowie allfällige Einspracheverhandlungen stellt das Planerteam die Mitarbeit und fachliche Unterstützung zur Verfügung.

4

VERPFLICHTUNGSKREDIT

Sowohl die Planungs- und Verkehrskommission (PVK) wie auch der Gemeinderat haben an ihren Sitzungen Ende 2022 / Anfang 2023 eine Anreicherungs- und Vertiefungsphase des Masterplans 2020 begrüsst und beschlossen (vgl. Ziff. 2). Die beiden Gremien sind sich einig, dass die ZEM im Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg" parallel zur Planung der Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG) "Lischenmoos" vorangetrieben werden soll (Ziel: Volksabstimmung 2025).

Die Aufwendungen für die zweite Phase – Umsetzung Masterplan in der Nutzungsplanung – setzen sich wie folgt zusammen (in CHF):

Kostenstelle*	Aufgabe	Honorare
Raumplaner	Pläne, Vorschriften, Berichte	95'000.00
Kommunikation	externe Kommunikation	25'000.00
Jurist	Verträge Mehrwertabschöpfung	25'000.00
Ingenieur	Erschliessung / Lärm	10'000.00
Begleitgremium**	externe Fachleute	5'000.00
Visuelle Gestaltung	Visualisierung / 3D-Modell	15'000.00
Nebenkosten	Kopien, Pläne, u.a.	5'000.00
Finanzbedarf	Total ohne Reserve	CHF 180'000.00
Reserve	+/-25% (gerundet)	50'000.00
MWST 7.7% bzw. ab 2024: 8.1% (gerundet)		20'000.00
Finanzbedarf	inkl. Reserve	CHF 250'000.00
Gesamtsumme Verpflichtungskredit		CHF 740'000.00

* Die Arbeitsvergaben erfolgen nach Sprechung der Erhöhung des Verpflichtungskredites in der Finanzkompetenz des Gemeinderates.

** 50 Prozent des Aufwands wird von der RKBM getragen (Kostenteilung berücksichtigt).

Erträge

Auf der Einnahmenseite dürfen bei einem erfolgreichen Projektverlauf Erträge aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten erwartet werden. Zum heutigen Zeitpunkt können diese nicht näher geschätzt werden, da weder der Masterplan 2020 noch die Testplanungen dazu genügend aussagekräftige Informationen liefern.

5 ORGANISATION

Das mit der Verfahrensbegleitung der ersten Phase beauftragte Büro EBP steht infolge Personalwechsel nicht mehr zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, für den Abschluss der ersten Phase sowie die zweite Phase ein Raumplanungsbüro mit kommunikativen Stärken zu beauftragen. Spezialisten im Bereich Recht, Erschliessung, Lärm usw. sollen gezielt beigezogen werden, so dass zusammen mit der Gemeinde und dem bereits bestehenden Begleitgremium, das in der zweiten Phase durch ein kommunales Gremium (Gestaltungsausschuss) abgelöst werden soll, ein eingespieltes Team gebildet werden kann, welches effizient die notwendigen Planungsinstrumente entwickelt.

6 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat daher, folgende

Beschlüsse

zu fassen:

1. Für die Umsetzung des Masterplans in der Nutzungsplanung der Zentrumsentwicklung Muri (ZEM), Gebiet Thunstrasse "Fünf-Egg", wird die Erhöhung des Verpflichtungskredit um CHF 250'000.00, inkl. MWST und 25% Reserve, auf gesamthaft CHF 740'000.00 unter der Konto-Nr. 7900.5290.12 bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen sowie Mehrkosten in Folge der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Muri bei Bern, 20. März 2023

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilagen:

- GR-Botschaft vom 22. Januar 2018 zum Verpflichtungskredit;
- Terminplan Entwicklung "Füüfegg" vom 01.02.2023.