

# panoramapanoramapanorama

22073 Muri bei Bern Entwicklung «Fünf-Egg»

## **Protokoll Workshop 2 Gestaltungsausschuss/Beurteilungsgremium**

Datum: Dienstag, 31. Oktober 2023

Zeit: 13.30 bis 17.00 Uhr

Ort: Mattenhofsaal, Bahnhofstrasse 4, 3073 Gümligen

Bern, 7. November 2023

## **Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

Gemeinde Muri

- > Stephan Lack, Gemeindepräsident Muri-Gümligen
- > Matthias Haldi, Leiter Raumplanung + Bauinspektorat / Stv. Bereichsleiter Hochbau + Planung
- > Stefan Christ, Mitglied Gestaltungsausschuss
- > Simone Hänggi, Mitglied Gestaltungsausschuss

Region Bern-Mittelland / Testplanungsprozess

- > Prof. Dr. Michael Koch, Experte Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)
- > Prof. Christian Wagner, Experte Ortsbild / Architektur / Denkmalpflege
- > Rita Illien, Expertin Landschaftsarchitektur
- > Andrea Schemmel, Fachbereichsleiterin Raumplanung, RKBM
- > William Barbosa, Projektleiter Raumplanung, RKBM

Bearbeitungsteam

- > Donat Senn, GWJ ARCHITEKTUR
- > Simon Schöni, exträ

Prozessbegleitung:

- > Florian Künti, Panorama
- > Raphael Dettling, Panorama (Protokoll)

Entschuldigt

- > Antonia Immenkamp, GWJ Architektur AG
- > Benjamin Stadler, Kontextplan AG

## 1 Einstieg

---

- > Stephan Lack begrüsst die Anwesenden.
- > Florian Künti erläutert die Pendenzen aus der letzten Sitzung vom 10. Mai 2023.

## 2 Stand der Dinge

---

- > Matthias Haldi erläutert die Konsultationen der Planungs- u. Verkehrskommission PVK, des Gemeinderats GR und des Parlaments (Grosser Gemeinderat GGR). Der Masterplan wird wohlwollend aufgenommen.
- > Der ebenfalls konsultierte Entwurf der Zone mit Planungspflicht ZPP gab Anlass zu Diskussionen. Die PVK beantragte dem GR, auf den Beizug des Gestaltungsausschusses in Baugesuchsverfahren zu verzichten. Der GR liess diesen Punkt zu Händen einer Fragerunde des GGR mit dem Bearbeitungsteam offen, um den politischen Puls zu spüren.
- > Zusätzlich fand ein Anlass für die betroffenen Grundeigentümerschaft, welcher erfreulich gut besucht war. Vom Teilgebiet Krone war allerdings niemand anwesend. Es war kein Widerstand gegenüber dem Masterplan und der ZPP spürbar.
- > Im Rahmen einer Voranfrage klärte die Gemeinde die Frage des Waldabstands. Das Testplanungsprogramm war von nicht gesicherten Abständen ausgegangen.
- > Stefan Christ erläutert die Haltung des Gestaltungsausschusses. Der Masterplan und die ZPP werden begrüsst. Nun ist die planungsrechtliche Sicherung entscheidend.
- > Der Beizug des Gestaltungsausschusses ist nicht abschliessend geklärt. Das Bearbeitungsteam und das Planungsbüro sprachen sich klar dafür aus.
- > An der heutigen Sitzung soll unter anderem die Haltung des Gestaltungsausschusses, der Gemeindeverter und des Beurteilungsgremiums zur Frage des Beizugs des Gestaltungsausschusses geklärt werden.
- > Es kann von einem Waldabstand von 15 m ausgegangen werden (Ausnahme 10 m wird noch zu klären sein). Der Masterplan wurde bereits entsprechend überarbeitet.
- > Der Gestaltungsausschuss spricht sich für griffige Regelungen insbesondere betreffend die Baumreihe entlang der Thunstrasse und für den obligatorischen Beizug des Gestaltungsausschusses in wesentlichen Baubewilligungsverfahren aus.

### 3 Anreicherung und Verfeinerung Masterplan

---

Vorstellung Änderung Masterplan:

- > Donat Senn erläutert den Stresstest der Masterplankarte (Dichte und Körnigkeit, Höhen +0.5 m, Fassadenflucht, Waldabstand, Bauanzahl, Einstellhalle, Lärm) (Beilage B2). Resultat: Der Masterplan funktioniert.
  - > In der Konzeption der Clairière hat das Bearbeitungsteam vertiefte Überlegungen angestellt und stellt zwei Ansätze vor (Beilage B2).
- > Beide Ansätze in der Clairière sind für die Fachexpertinnen eine Verbesserung.
  - > Stephan Lack orientiert, dass die Clairière einst für eine Alterssiedlung vorgesehen war (vom Souverän verworfen), dann aus der Debatte verschwand und deshalb noch immer «unter Beobachtung» steht.

Austausch am Modell betreffend Clairière:

- > Freiraum: Clairière soll möglichst naturnah bleiben. Extensive Nutzung, keine Abgrabungen, keine Möblierung des Hangs. Der Grünraum der Clairière ist ein Politikum.
- > Die Anwesenden stellen sich auf den Standpunkt, dass die Clairière im Grundsatz zweierlei leistet: Den wertvollen Grünraum erhalten und einen unverzichtbaren, städtebaulichen Abschluss des neuen Quartiers bilden. «Allmende» ist untreffender Begriff.

Diskussion:

- > Die Architektur des Baus soll «in sich ruhen». Es braucht einen städtebaulichen Abschluss des Quartiers (Aufwertung der bestehenden Bauten Thunstrasse 9-13 «Scheibe») und eine Platzfläche als Quartiertreffpunkt
  - > Die Höhenentwicklung im Zusammenspiel mit der bestehenden «Scheibe» ist wichtig, sie ist vor allem ortsauswärts präsent.
  - > Es soll für die nachfolgenden (qualitätssichernden) Verfahren klar verbrieft sein, auf was der Neubau reagieren soll.
  - > Es braucht eine Staffelung sowohl in der Höhe wie auch in der Situation gegenüber der bestehenden «Scheibe».
  - > Aus Sicht der Fachexpertinnen wäre eine Position näher zum Wald wünschenswert gewesen (so weit aus dem Hang wie möglich).
- >> **Die Möglichkeit «Turm im Grünen» wird favorisiert. Der Masterplan soll den Baubereich entsprechend näher eingrenzen, das Nutzungsmass auf ca. 3200 m<sup>2</sup> fixieren und die max. Höhe auf jene der benachbarten «Scheibe» begrenzen. Bei der Setzung hat die Topografie erste Priorität (GWJ/exträ).**
  - > Ein qualitätssicherndes Verfahren muss zeigen, welche Gebäudeform für den spezifischen Ort am besten geeignet ist. Zentral ist die kompakte Gebäudegrundfläche. Die Gestaltung der Platzfläche und des Freiraums müssen ebenfalls Teil dieses Verfahrens sein.

- > Zusammenhängende Spielfläche 600 m<sup>2</sup>: Die Umsetzung in der Clairière ist herausfordernd, der gesetzliche Rahmen eng. Abgrabungen müssen hinsichtlich des sensiblen Hangfusses verhindert werden. Die Situation ist noch nicht zur Genüge geklärt.
- > Das Bearbeitungsteam prüft alternative Standorte der zusammenhängenden Spielfläche.
- > Die Gemeinde klärt die Möglichkeit nach alternativen Gestaltungen der Spielfläche mit dem AGR ab (Neigung, Form, etc.) (Voranfrage).

Weitere Rückmeldungen zum Masterplan:

- > Die Topografie ist für das Ortsbild bedeutend und muss möglichst erhalten werden.
- > Im Sektor Thunstrasse Nord darf keine durchgehende Flucht entstehen. Sockelbereiche sollen nur im Teilbereich Thunstrasse Nord ermöglicht werden.
- > Krone: Der Masterplan (und die Überbauungsordnung) sollen die Staffelung der Bauten gemäss Modell/Bebauungsvorschlag besser sichern (Baubereiche staffeln).
- > Das Beurteilungsgremium würdigt den Masterplan Fünf-Egg als beeindruckende, belastbare Vorleistung der Gemeinde.

**>> Der Masterplan und die Planungsinstrumente werden entsprechend angepasst (Themen Topografie, Staffelungen, Sockel) (GWJ/extrã/panorama).**

#### 4 Umsetzung und Qualitätssicherung

---

Planungsrechtliche Umsetzung:

- > Florian Künti erläutert das heutige Baurecht und die Ablösung bestehender Elemente.
- > Die ZPP wird nun finalisiert. Die Umsetzung in den Teilbereichen erfolgt entweder per Überbauungsordnung UeO oder mittels anerkanntem qualitätssichernden Verfahren. Ein Einzelvorhaben kann auch vom GR genehmigt werden.
- > Raphael Dettling gibt eine Vorschau auf die in der UeO zu regelnden Inhalte. Der Masterplan ist integraler Bestandteil der UeO und massgebend in Gestaltungsfragen.
- > Voraussichtlich wird für die Teilbereiche Thunstrasse Nord und Thunstrasse Süd je eine UeO ausgearbeitet und in den Teilbereichen Clairière und Krone qualitätssichernde Verfahren angestrebt.

**>> Die Umsetzung resp. die Formulierungen müssen noch mit dem Masterplan abgeglichen werden (panorama).**

- > Florian Künti erläutert alternative Qualitätssicherungsmassnahmen, aus einem Richtprojekt (mit sehr umfangreichen Bestimmung) bestehen könnten oder aus einer Abstrahierung und der Pflicht späterer Qualitätssicherungsverfahren. In beiden Varianten steigt der Aufwand.
- > Die gewählte planungsrechtliche Lösung soll sicherstellen, dass die nun erreichte Klarheit auch in 10 Jahren noch verstanden und umgesetzt werden kann.
- > Der Rahmen sollte nun eng abgesteckt werden: Abweichungen vom Masterplan sollen nur dann möglich sein, wenn eine gesamthaft bessere Situation entsteht (z.B. qualitätssicherndes Verfahren).
- > Vor diesem Hinblick sind für das Beurteilungsgremium sowohl die Gestaltungsgrundsätze in der ZPP, die UeO wie auch die «Baubewilligungskultur» wichtig.

Offene Fragen Qualitätssicherung:

- > Soll der Gestaltungsausschuss im Perimeter Fünf-Egg die (wesentlichen) Baugesuche beurteilen?
  - >> Das Beurteilungsgremium begrüsst den Beizug des Gestaltungsausschusses im Baugesuchsverfahren (mit dem Masterplan als Grundlage). Es ist die Konstellation BUG/Beurteilungsteam und Gestaltungsausschuss, welche zur nun allseitig akzeptierten Gestalt des Masterplans geführt hat. Es besteht ein Leistungsausweis.**
  - > Die Vertreter des Gestaltungsausschusses sehen ihr Gremium in der Rolle als Fürsprecher des Masterplans und der Kontinuität in der Beurteilung von Bauvorhaben im Masterplanperimeter.
- > Wie steht es um die Verfahrensdauer?
  - > Der Beizug des Gestaltungsausschusses wird den gesamten Entwurfs- und Bewilligungsprozess eher beschleunigen weil in Gestaltungsfragen frühzeitig Klarheit herrscht (anstelle starren Regeln und schriftliche Auseinandersetzung).
- > Was gibt es für Alternativen?
  - > Alternativ müsste (1) die Gemeinde ein Richtprojekt über den Gesamtperimeter in Auftrag geben oder (2) Bauwillige eigene qualitätssichernde Verfahren durchführen. Beides zeitigt grossen Zusatzaufwand.

Rückmeldungen zum ZPP-Entwurf:

- > Um die Essenz des Gestaltungsplans sicherzustellen, sollen die wichtigsten gestalterischen Grundsätze auch in den Planungsinstrumenten greifbar sein.
- > Die durchmischte Nutzung muss ermöglicht werden. Kleinere Ladenbetriebe sollen nicht ausgeschlossen werden.

- > Das BUG findet, dass im Rechtstext eine Erwähnung des hinter den Gestaltungsprinzipien liegenden Entwurfswerk angebracht ist.

**>> Die ZPP wird dahingehend präzisiert, dass kleine Ladenbetriebe angesiedelt werden können (panorama).**

## 5 Abschluss

---

- > Der Gemeinderat und später das Parlament werden über den Beizug des Gestaltungsausschusses entscheiden.
- > Stefan Lack bedankt sich bei den Anwesenden und beendet die Sitzung.

- > Matthias Haldi wird dem Gemeinderat die Regelung gemäss heutiger Besprechung vorschlagen.

---

Für das Protokoll



Raphael Dettling

Raumplaner | Geograph M.Sc.