



ZENTRUMSENTWICKLUNG FÜNF-EGG MITWIRKUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Vom Gemeinderat am 2. September 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Rahmenbedingungen und Stellenwert der Mitwirkung

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 in 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.

Auftrag der Mitwirkung

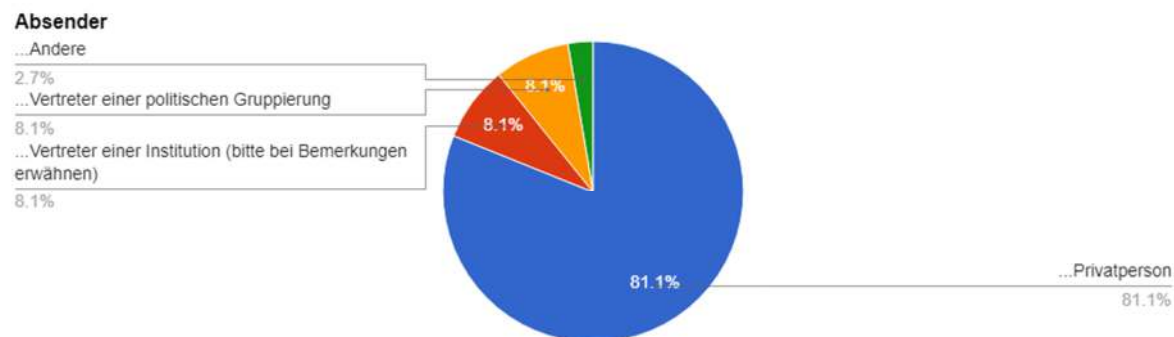
Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis am 5. Juli 2024 eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 5. Juni bis zum 5. Juli 2024. Am 20. Juni 2024 fand in Gümligen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die eingegangenen Anregungen sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht berücksichtigt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen lagen bei der Gemeindeverwaltung auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Webseite der Gemeinde Muri bei Bern aufgeschaltet. Hier war auch ein Fragebogen aufgeschaltet.

Mitwirkende

Es sind 39 Eingaben eingegangen. Davon wurden 35 mittels Fragebogen beantwortet. Nachfolgend sind die Absender des Fragebogens zugeordnet.



Nicht anonym an der Mitwirkung beteiligt haben sich nachfolgende Personen und Organisationen:

- Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland
- Elisabeth Vogt, Muri bei Bern
- Grüne Muri-Gümligen
- EVP
- FDP/Die Liberalen Muri-Gümligen p.a. Johannes Matyassy
- SVP Muri-Gümligen
- Ursula Baechler-Wenger, Muri bei Bern
- Rubin Totalunternehmung AG, Hans und Marc Rubin, Worblaufen
- Aktion Muri-Gümligen, Katharina Stäheli und Marco Giuffredi
- Gerhard Schnidrig, Bern (vertritt die «Box Immobilien AG»)

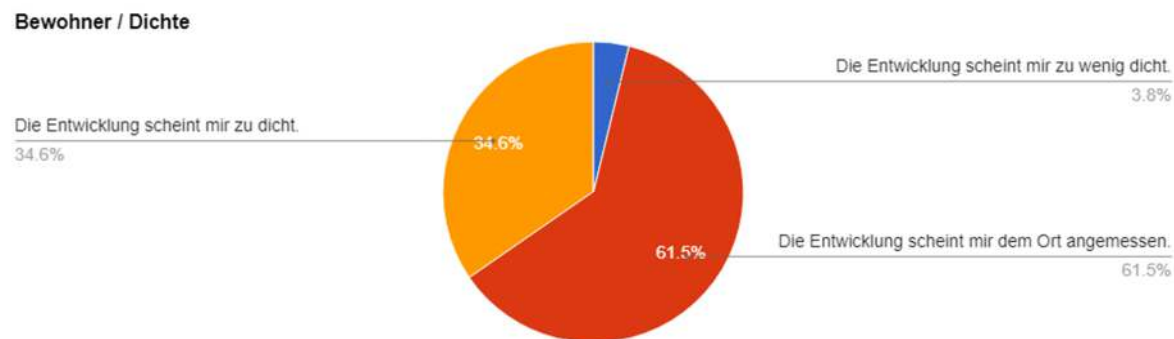
Aufbau des Mitwirkungsberichts

Der vorliegende Mitwirkungsbericht ist schematisch anhand der Themen des Fragebogens aufgebaut.

1. Bewohner/Dichte
2. Grösse der Baukörper
3. Gewerbenutzung
4. Freiraum
5. Klima/Bäume
6. Verkehr/Parkplätze
7. Vorgaben Gestaltung
8. Allgemeines/Weiteres

1. Bewohner/Dichte

Die Entwicklung «Fünf-Egg» und die dazugehörige Zone mit Planungspflicht (ZPP) leisten einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung von Muri bei Bern. Heute bestehen im Planungsgebiet 112 Wohnungen, künftig könnten es 200 bis 220 sein. Unter dieser Annahme wäre in dem Gebiet mit bis zu 250 mehr Bewohnenden zu rechnen.



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 1

In den Rückmeldungen auf den Fragebogen hat eine Mehrheit die angestrebte Dichte als angemessen beurteilt. Der Gemeinderat hält deshalb an der Verdichtung fest.

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8598300 (Fragebogen)	1.01	Die Dichte ist gut, jedoch sollte dies mehr in die Höhe erfolgen als in die Fläche.	<p>Das Verhältnis von Dichte und Höhenentwicklung war Thema der Testplanung und Erarbeitung des Masterplans «Fünf-Egg». Daran haben gemeindeinterne sowie externe Expertinnen und Experten mitgearbeitet.</p> <p>Die in den Teil-Überbauungsplänen enthaltenen Baubereiche dürfen nicht mit Gebäudegrundflächen gleichgesetzt werden: Die Baubereiche können nicht komplett überbaut werden. Sie zeigen nur auf, in welchem Bereich Gebäude platziert werden dürfen. Die Grösse der</p>

			Gebäude ist durch verschiedene Vorschriften limitiert: Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudelänge, Baumziffer.
8605269 (Fragebogen)	1.02	Ich erachte die alten häuser mit gewerbebetrieben al erhaltenswert,sie geben eine persönliche note.das areal der krone sollte auch kulturell genutzt werden können mit theater,atelier musiketc.das restaurant wie früher,mit einer aussenterrasse.mir scheint es wichtig,dass in der krone ein fortschrittlicher kulturbetrieb und begegnungsort entsteht,welcher in muri eindeutig fehlt.	Vgl. 1.01 Das Restaurant «Krone» bleibt erhalten – es ist denkmalpflegerisch geschützt. Auch die Gemeinde erhofft sich, dass die «Krone» wieder zu einem Begegnungsort wird. Die Liegenschaft befindet sich allerdings in Privatbesitz. Die Entwicklungsabsichten sind nicht näher bekannt.
8607090 (Fragebogen)	1.03	Durch höhere Bauten könnte eine höhere Dichte erreicht werden.	Vgl. 1.01
Berner Heimat- schutz Regio- nalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	1.04	Bei der baulichen Verdichtung muss auch der Flächenverbrauch pro Person beachtet werden, um eine tatsächliche Verdichtung zu erreichen. Oft entstehen im Schnitt nicht mehr Wohnungen, sondern grössere. Dies muss vermieden werden. Zudem regen wir an, auch dem Thema der sozialen Dichte wo möglich Rechnung zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Zentrumsentwicklung Muri «Fünf-Egg» ist nicht nur die bauliche, sondern auch eine soziale Verdichtung. Dem wird mit der Schaffung diverser Plätze und Begegnungsorte Rechnung getragen.
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	1.05	Wichtig: Regelmässige Informationsanlässe zur Verdichtung, z.B. Einfamilienhaus in Generationenhaus u.a.	Ansicht wird geteilt: Ergänzend zur planerischen Arbeit ist auch die Information und Sensibilisierung der Liegenschaftsbesitzer sinnvoll. Vorliegend geht es um die Schaffung des Potenzials für neuen Wohnraum.
Grüne Muri- Gümligen (Fragebogen)	1.06	Wir sind mit der angestrebten Dichte einverstanden. Allerdings sind wir immer noch kritisch was die Überbauung der Clairiere anbelangt. Das nach unten angepasste Bauvolumen ist sicher schon besser, als was ursprünglich vorgesehen war. Aber bei der Clairiere handelt es sich um einen ökologisch wertvollen Raum, was auch alle	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 2 Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4

		<p>Plangrundlagen der Gemeinde erwähnen. In unserer Gemeinde besteht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Wir fordern deshalb, dass 20% des entstehenden Wohnraums preisgünstig sein muss nach den Kriterien des Bundesamtes für Wohnungswesen. Wenn bezahlbare Wohnungen an dieser zentralen Lage entstehen, könnte das auch ein grosser Anreiz sein für ältere Personen in unserer Gemeinde, die alleine oder zu zweit in grossen Häusern leben. Heute haben diese Personen keinen Anreiz, ihre Häuser zu verlassen und Familien oder Wohngemeinschaften zu übergeben, da Mietwohnungen viel teurer sind als ihre abgeschriebenen Häuser. Dieses Problem wird sich weiter verschärfen, da der Anteil an Älteren Personen zunimmt. Bei den grossen Verdichtungsprojekten wie 5-Egg oder Lischenmoss hat die Gemeinde die Gelegenheit, diese Probleme anzugehen.</p>	<p>Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch im Alter, erkennt auch die Gemeinde. Im «Fünf-Egg» gibt es allerdings eine Vielzahl privater Grundeigentümerschaften. Die Gemeinde will hier in erster Linie die Möglichkeit zur Entstehung von neuem Wohnraum schaffen. Die Zusatzvorgabe nach dem preisgünstigen Wohnen ist in der kleinteiligen, sehr fragmentierten Entwicklung nur schwer umsetzbar resp. ein Entwicklungshemmnis. Der Wohnsitz wird im Alter überdies nicht nur nach ökonomischen Gesichtspunkten gewählt.</p>
SVP Muri-Gümligen (Fragebogen)	1.07	<p>Es wäre eine verpasste Chance, wenn die Ziele der ZEM betreffen Schaffung von attraktivem Wohnraum durch unnötige Vorschriften und überrissene Forderungen nicht erreicht werden könnten.</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt, eine Balance zwischen nötigen Vorschriften und möglichen Freiheiten für Bauwillige zu erreichen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 («Vorgaben Gestaltung»).</p>
Rubin Totalunternehmung AG	1.08	<p>Max Geschossfläche oberirdisch [im Sektor A, Clairière] auf 4'500 m2 begrenzen. In jedem Fall ist in der ZPP festzulegen, dass Einstellhallen und Nebennutzflächen nicht zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet werden, auch wenn sie z.B. im ersten Vollgeschoss realisiert werden. Aufgrund der Topografie könnten solche Szenarien entstehen.</p>	<p>Die Begrenzung der GFo ist dem Vertiefungsauftrag der Testplanung entsprungen. Nach eingehender Diskussion im Beurteilungsgremium wurden sowohl Typologie (Punktbau statt gestaffelter Bau) wie auch die Gebäudemasse an sich nochmals intensiv diskutiert. Das in der Clarière ortsbaulich verträgliche Bauvolumen wurde auf 3'200 m2 festgelegt. Bei der Abgrenzung oberirdische und unterirdische Geschossflächen besteht kein Handlungsspielraum, hier wird die Definition aus dem Baureglement verwendet. Im Sinne einer ortsangepassten Höhenentwicklung und einem sparsamen Footprint des Punktbaus sollten die Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden (in Kenntnis der bauökonomischen Folgen).</p>

8573313
(Fragebogen)

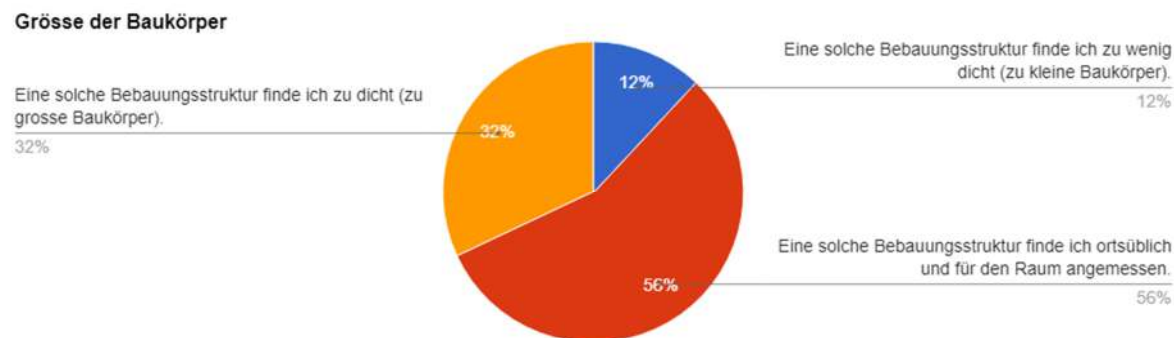
1.09

für Verdichtung der logisch richtige perimeter..

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Grösse der Baukörper

Die baurechtlich erlaubte Bebauung ist vergleichbar mit den heutigen Gebäuden bei der Stiftung Buchegg. Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) und die Teil-Überbauungsordnung Thunstrasse Nord stellen sicher, dass in Stufen gebaut wird, sowohl betreffend Gebäudehöhe und Strassenabstand. So soll das Strassenbild lebhaft gehalten werden. Die Vorzonen müssen freigehalten und mit Bäumen bepflanzt werden. Die Gebäudelängen sind auf 32 Meter beschränkt, auch wenn benachbarte Häuser zusammengebaut werden können.



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 2

In den Rückmeldungen auf den Fragebogen hat eine Mehrheit die angestrebte Bebauungsstruktur als angemessen beurteilt. Der Gemeinderat hält deshalb an der vorgesehenen Bebauungsstruktur gemäss Masterplan «Fünf-Egg» fest.

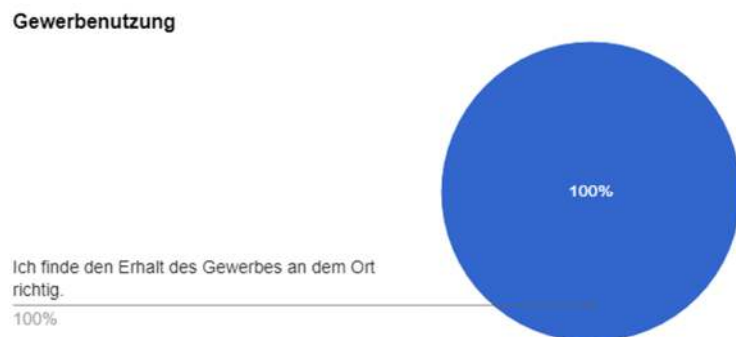
Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8598300 (Fragebogen)	2.01	Es sollte deutlich höher gebaut werden, um eine höhere Dichte zu erreichen. Die bebaute Fläche darf jedoch nicht vergrössert werden.	Vgl. 1.01
8605269 (Fragebogen)	2.02	Ich würde mich gerne bei der Nutzung des Areals einsetzen, da ich selbst kulturschaffend bin.	Die Gemeinde kann dies nicht direkt steuern. Bitte nehmen Sie Kontakt mit der Grundeigentümerschaft auf, da sie uns nicht namentlich bekannt sind.

8607090 (Fragebogen)	2.03	Viel höher bauen, jedoch nicht mehr Fläche beanspruchen!	Vgl. 1.01
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	2.04	<p>Das situative Reagieren auf die heterogene Struktur des Planungspereimeters durch die Unterscheidung in vier Teilbereiche ist begrüssenswert. In den nördlichen Teilgebieten beurteilen wir die Grösse der Baukörper als angemessen. Die Planung der Bebauung in den Bereichen A und C mittels eines qualitätssichernden Verfahrens und die damit verbundene vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort und der Setzung verträglicher Baukörper ist sinnvoll. Die neuen Gebäude sollten nicht in Konkurrenz mit dem Bestand treten, sondern diesen Stärken. Auf die Ausgestaltung der Gebäude ist hier besonders achtzugeben. Der südliche Bereich (Sektor D) ist aktuell geprägt von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit Einfamilien- bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern. Darauf wird auch im Masterplan im Kapitel «3.3.4 Teilgebiet Thunstrasse Süd» auf Seite 44 eingegangen. Durch die in der Teil-Überbauung Süd vorgeschlagenen möglichen Volumen besteht die Gefahr, dass das Quartier südlich der Thunstrasse nicht mehr als Einheit gelesen werden kann. Lange Gebäudevolumen sollten durch Gestaltungselemente wie Vor- und Rücksprünge, Balkone, usw. gegliedert werden. Dies wird jedoch an keiner Stelle erwähnt. Falls das erlaubte Gebäudevolumen auf der Parzelle 2351 voll ausgeschöpft wird, wird das erhaltenswerte Gebäude Schösslistrasse 1 stark bedrängt. Wir empfehlen diese Situation nochmals genauer zu prüfen. Ein prägender Bestandteil des gesamten Betrachtungspereimeters ist die Dachlandschaft, welche ein wichtiges verbindendes Element zur bestehenden Gebäudestruktur sein kann. Im Masterplan werden jedoch nur Flachdächer erwähnt und in den Visualisierungen gezeigt, was wir als zu einseitig erachten. Zudem können auch bei Flachdächern auskragende Dachrandabschlüsse gestaltet werden. Dachvorsprünge haben einen grossen</p>	<p>Die vorgebrachte Expertise wird bezüglich der erwähnten Ordnungsprinzipien und örtlichen Qualitäten geteilt. Die Gemeinde erachtet es als denkbar und ortsbaulich vertretbar, dass sich die Struktur südlich der Thunstrasse transformiert, solange das ansprechende Strassenbild (Vorgärten) gewahrt bleibt. Weitergehende Gestaltungsfragen sollen im Dialog mit dem kommunalen Gestaltungsausschuss vertieft werden, die von Ihnen vorgebrachten Möglichkeiten können mögliche Gestaltungslösungen sein. Es wird künftig Aufgabe der Planer zusammen mit den Bauherrschaften sein, das raumprägende Prinzip der Dachlandschaft, insbesondere auf der südseitigen Thunstrasse, zu erfassen und im Dialog mit dem Gestaltungsausschuss die Dachgestaltung und -vorsprünge bei Neubauprojekten zu entwickeln.</p> <p>Zur Parzelle 2351 vgl. 1.01.</p>

Einfluss auf die Wirkung des Gebäudes wie auch des Aussenraumes, da sie letzteren gegen oben fassen. Besonders entlang einer Strasse ist diese Wirkung nicht zu unterschätzen. Auch heute wird der Strassenraum entlang der Thunstrasse durch die Dächer geprägt.

3. Gewerbenutzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) stellt sicher, dass nördlich der Thunstrasse eine gewerbliche Nutzung möglich bleibt. Das erste Vollgeschoss im Sektor B ist prioritär publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten (Kleingewerbe, wie beispielsweise Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Coiffeur-Läden). Wohnateliers im Erdgeschoss (Geschosshöhe mindestens 4 Meter) können auch zum Wohnen genutzt werden.



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 3

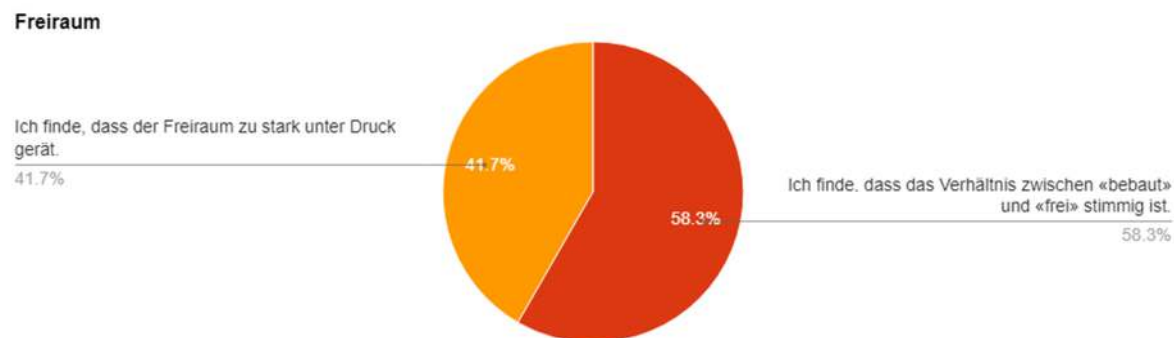
Der Gemeinderat sieht sich darin bestätigt, das Gewerbe im «Fünf-Egg» erhalten zu wollen.

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8607090 (Fragebogen)	3.01	4m Geschosshöhe im EG ist etwas viel und nicht für alle Gewerbe nötig. Auf alle Fälle darf diese Geschosshöhe nicht dazu führen, dass weniger Geschosse möglich sind.	Die Erfahrung von anderen Projekten zeigt, dass eine Geschosshöhe von 4 m eine gute Flexibilität bietet und zweckmässig ist. Die Vorschriften werden geschärft, dass die Geschosshöhe nur fürs erste Vollgeschoss gilt. Das überhohe Geschoss ist in den Höhenbestimmungen einkalkuliert.
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern	3.02	Eine gemischte Nutzung führt zu einem vielfältigen und belebten Quartier.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist ein zentrales Ziel der Entwicklung.

Mittelland (Fragebogen)			
Grüne Muri-Gümligen (Fragebogen)	3.03	Bei Neubauten ist oft das Problem, dass der Gewerberaum zu teuer ist. So gab es z.B. bei der neuen Überbauung bei der Weltpost lange Leerstände beim Gewerberaum. Das könnte man das dadurch lösen, dass in den Zonenvorschriften die Erstellung von preisgünstigem Gewerberaum gefordert wird.	Vgl. sinngemäss Stellungnahme 1.06
FDP / Die Liberalen Muri-Gümligen p.a. Johannes Matyassy (Fragebogen)	3.04	Wie bereits erwähnt regt die FDP an, auf positive Anreize, statt schwierig durchzusetzende Verbote zu setzen. Wir unterstützen die Absicht, Raum für Kleinunternehmen zuzulassen. Die Beschränkung von Detailhandelseinrichtungen auf maximal 500m2 erscheint uns aber nicht sinnvoll.	Das Verbot von grösseren Detailhandelseinrichtungen zielt in erster Linie auf die Erschliessungs- und Parkierungsproblematik. Die angestrebte Verdichtung steht in Konflikt mit den dafür benötigten Anlieferungs- und Parkierungsflächen. Kurz: Das Areal kann einen solchen zusätzlichen Umschlags- und Parkierungsverkehr nicht aufnehmen. Hingegen decken die 500 m2 Geschossfläche den Bedarf von einer Vielzahl von ortsverträglichen Betrieben ab.
8644724 (Fragebogen)	3.05	Den Erhalt des Gewerbes finde ich richtig, weil es mir dort sehr lärmig für eine Wohnnutzung scheint.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Lärmgutachten liegt vor: auch Wohnen ist bewilligungsfähig.

4. Freiraum

Dem Freiraum wird grosses Gewicht beigemessen. Einerseits gibt es Bestimmungen betreffend Aussenraum-Gestaltung der Siedlung; andererseits existieren «unbebaubare» Flächen entlang dem Wald und der Clairière wie auch in den Vorgärten südlich der Thunstrasse.



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 4

Für eine Mehrheit der Befragten stimmt das Verhältnis zwischen «bebaut» und «frei». Betreffend die teilweise Bebauung der Clairière werden dennoch kritische Stimmen laut. Auch der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dem Grünraum Clairière eine grosse Bedeutung zukommt. Im Masterplan «Fünf-Egg» wurde von einer ursprünglich vorgesehen, noch deutlich grösseren Bebauung abgesehen. Gemäss Fachgremium der Testplanung ist die Bebauung der Clairière zentral, um ein gestalterisches Gegengewicht zum grossen Wohnhaus (Thunstrasse 9, 11, 13) zu bilden. Mit anderen Worten: es braucht ein hochwertiges Gegenüber in der Clairière. Der Gemeinderat folgt dieser Argumentation. Ein zentraler Punkt und in der ZPP Abs. 5d festgeschrieben ist auch der «Erhalt der ökologischen Qualität sowie der Weite und damit der offenen Wiesenfläche ausserhalb Baubereich und der Spielfläche.» Das Gebäude soll das Terrain so wenig wie möglich beeinträchtigen. Für den Gemeinderat kann der Charakter der Clairière als Freifläche so erhalten bleiben. An der Bebauung der Clairière hält der Gemeinderat deshalb fest.

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8598300 (Fragebogen)	4.01	Sehr schade, dass die Clairière überbaut werden soll. Freiräume müssen erhalten bleiben. Dies ist insbesondere in Zeiten der Klimakrise sehr wichtig, denn solche Freiräume übernehmen eine	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4

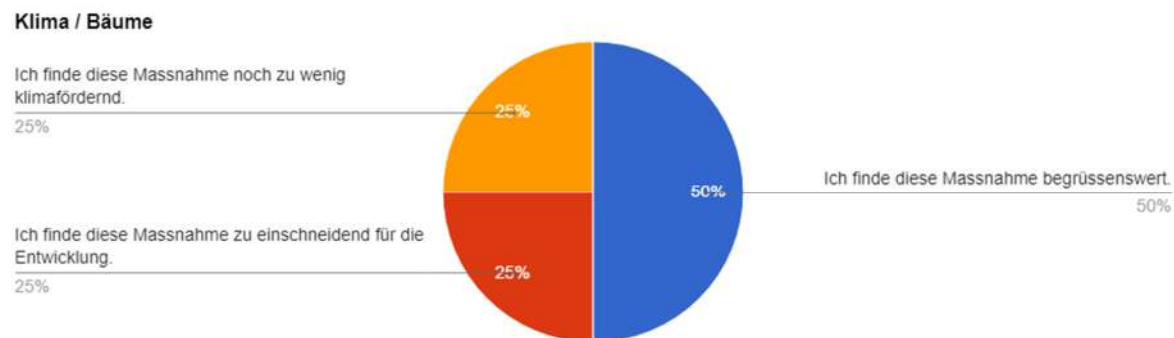
		wichtige kühlende Funktion (nicht nur der Wald). Freiräume zwischen den Häusern braucht es auch, aber eben auch grosse freie Flächen.	
8607090 (Fragebogen)	4.02	Viel Freraum ist gut. Wir müssen heute mit der Fläche haushälterisch umgehen und dicht bauen, d.h. viel Bewohner pro bebaute Fläche. Freiraum ist auch wichtig für angenehmes Wohnklima. Was aber gar nicht geht, ist die Bebauung der Clariere. Diese Fläche ist eine der wenigen freien Flächen in der Nähe und muss frei bleiben! Auch der Wald kommt zu stark unter Druck durchs näher bauen.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	4.03	Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Aussenraum und dessen unterschiedlichen Merkmalen je nach Sektor wird spürbar, was sehr erfreulich ist. Lediglich im Sektor D südlich der Thunstrasse besteht die Gefahr, dass durch die grösseren Bauvolumen besonders auf der strassenabgewandten Seite die quartiertypische Gartenstruktur unter Druck gerät.	Dieser Gefahr möchte die Gemeinde mit den Vorschriften betreffend die «Freifläche» entgegenwirken (Baumziffer, keine hohen Einfriedungen, Berücksichtigung bestehender Bäume). Vgl. auch 1.01.
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	4.04	Die Waldlichtung (Clairière) muss FREI BLEIBEN, OHNE PUBLIKUM, OHNE NEUBAU! Ein denkbar ungeeigneter "Gemeinschaftsraum". (Dezentral, an Gemeindegrenze) VARIANTE: Hotel "Krone"	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4 Bei Umsetzung der ZPP und Überbauungsordnungen wird das Areal künftig deutlich belebter. Dafür braucht es mehrere Begegnungsorte. Auch im Sektor «Krone» ist ein solcher vorgesehen.
Grüne Muri-Gümligen (Fragebogen)	4.05	Die Qualitäten des Freiraums sind sehr wichtig. Es darf nicht wieder so eine Asphaltwüste entstehen wie im Zentrum Moos. Wenn entlang der Thunstrasse verdichtet wird, ist die Verbindung vom Quartier Thoracker mit dem neuen Quartier sehr wichtig. Heute gibt es aber vom Thoracker an die Thunstrasse nur kleine Fusswege durch den Wald. Die bessere Durchwegung des Egghölzliwald zur	Eines der wichtigsten Ziele der Planung ist ein geringer Versiegelungsanteil. Das wird auch über die Vorschriften eingefordert. Korrekt: Die Durchwegung des Waldes kann nicht im Rahmen einer

		<p>Verbindung der Quartiere kann wohl nicht in der Planung gelöst werden. Wir fordern aber den Gemeinderat auf, dieses Thema gemeinsam mit der Waldeigentümerin Bürgergemeinde anzugehen. Kritisch sehen wir die Rasensportfläche auf der Parzelle Clairière. Wenn das wirklich der einzig mögliche Standort ist, muss diese Anlage sehr sorgfältig in den ökologisch und landschaftlich wertvollen Ort integriert werden. Es wäre z.B. eine totale Zerstörung der Clairière, wenn ein steriler Rasenplatz mit 5 m hohem Ballfang aus Maschendrahtzaun gebaut würde. Im qualitätssichernden Verfahren ist der Rasensportfläche auch grosses Gewicht beizumessen.</p>	<p>kommunalen Planung behandelt werden. Mit der Bürgergemeinde Bern steht die Gemeinde allerdings in Kontakt. Es gibt hier Zielkonflikte zwischen der natürlichen Funktion und der Erholungsfunktion des Waldes.</p> <p>Die Rasenspielfläche wird zentrales Thema des qualitätssichernden Verfahrens sein (ZPP Abs. 5d). Andere Standorte für die Fläche wurden vertieft geprüft (Krone, Thunstrasse 9-13), mussten aber verworfen werden. Auch befindet sich keine entsprechend nutzbare Fläche in unmittelbarer Nähe des Perimeters. Die Ansprüche an die topografische Einbettung werden geteilt.</p>
8644725 (Fragebogen)	4.06	<p>In den Erläuterungen steht folgendes: 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. M.E. braucht es eine klare Zusicherung, dass die Clairière nicht überbaut wird (das Wort "möglichst" lässt eben etwas Spielraum offen). Es wäre schade, wenn sich in der Volksabstimmung dann nur alles um diese Clairière drehen wird und das Projekt schlussendlich deswegen abgelehnt wird.</p>	<p>Die Planung sieht vor, die Clairière teilweise zu bebauen (vgl. Stellungnahme 4.01). Die von Ihnen erwähnten Erläuterungen bilden dennoch die Haltung des Gemeinderates ab. Der Charakter der Clairière als Freifläche soll so gut wie möglich erhalten bleiben.</p>
Rubin Totalunternehmung AG	4.07	<p>Bezeichnung „Rasenfläche" ist zu ändern. In der ZPP ist sicherzustellen, dass sich die Gestaltung einer grösseren zusammenhängenden gemeinsamen Grün-, Spiel- und Aufenthaltsfläche nicht nach den Bestimmungen Art 46 BauV richten muss, den Planern ist mehr Spielraum zu ermöglichen, was schlussendlich auch dem Grundsatz der Erhaltung der Weite und Wiesenfläche entspricht und den zukünftigen Bewohnern mehr Qualität bringen wird. Die Beteiligung</p>	<p>Es ist nicht möglich, auf die grössere zusammenhängende Spielfläche zu verzichten, da in der Nähe keine geeigneten Flächen vorhanden sind (Art. 15 Abs. 5 BauG). Die Gemeinde hat dies geprüft. Auch innerhalb der ZPP sind keine besseren Standorte gefunden worden. In der Clairière wird sie als machbar erachtet.</p> <p>In der ZPP Abs. 7 ist die grössere Spielfläche (= Rasenspielfläche) mit 600 m2 so festgelegt, dass sie den Maximalbedarf der ganzen ZPP</p>

		der Sektoren ist in der ZPP zu bestimmen. Der Abstand zu Hauptgebäuden ist mit min. 10 m sicherzustellen.	aufnehmen kann. Im Masterplan (Stand April 2024) wurde eine mögliche Anordnung in der Clairière aufgezeigt. Die genaue Anordnung ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens und der Baueingabe zu klären. Aus der Rechtsprechung sind Abstände von 3 m von Gebäuden möglich und sinnvoll (Erhaltung der Weite).
8563033 (Fragebogen)	4.08	Die noch vorhandenen Grünflächen sollten bestehen bleiben! Gerade diese zeichnen die Stadt nahe Gemeinde aus.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4
[Wortmeldung am Infoanlass]	4.09	Sinngemäss: Die Planung sollte auch den Egghölzli-Wald als wichtigen Natur- und Naherholungsraum umfassen.	Die Gemeinde hat dies ebenfalls angeregt. Sie wurde allerdings darauf hingewiesen, dass die Bepflanzung von Waldflächen nicht in ihrer Kompetenz liegt, sondern in jener des Kantons.

5. Klima/Bäume

Zugunsten einer klimatisch angenehmen Wohnsituation werden zwei Punkte besonders berücksichtigt: die Durchlässigkeit der Kaltluftströme vom Egghölzliwald in Richtung Süden und eine starke Durchgrünung. Ergänzend zu den geplanten Anpassungen im Baureglement (Massnahmenpaket 5) ist im Entwicklungsgebiet «Fünf-Egg» eine Baumziffer einzuhalten (Art. 53e Abs. 8a GBR). Je volle oder angefangene 500 m² Parzellenfläche, ist mindestens ein grosskroniger, standortgerechter Baum zu erhalten oder zu pflanzen – was bei einer Entwicklungsfläche von rund 30 Hektaren zu 600 Bäumen führen kann (inkl. aktueller Baumbestand).



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 5

Die Hälfte der Befragten empfindet die Massnahme «begrüssenswert». Je einem Viertel geht die Massnahme zu weit resp. zu wenig weit. Insofern ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die gewählte Stossrichtung stimmt. Die Baumziffer wird beibehalten.

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8573313 (Fragebogen)	5.01	gesamtzahl der bäume sollte so sein... standorte könnte man auch konzentrieren und so zusätzliche grössere freiräume schaffen...	Wird zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl steht den Grundeigentümerschaften im Rahmen der Vorschriften frei.
8598300 (Fragebogen)	5.02	Begrünung ist gut und soll gefördert werden. Standortgerechte, heimische Pflanzen müssen vorgeschrieben werden. Ebenso ist der	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in den Teil-Überbauungsvorschriften geregelt.

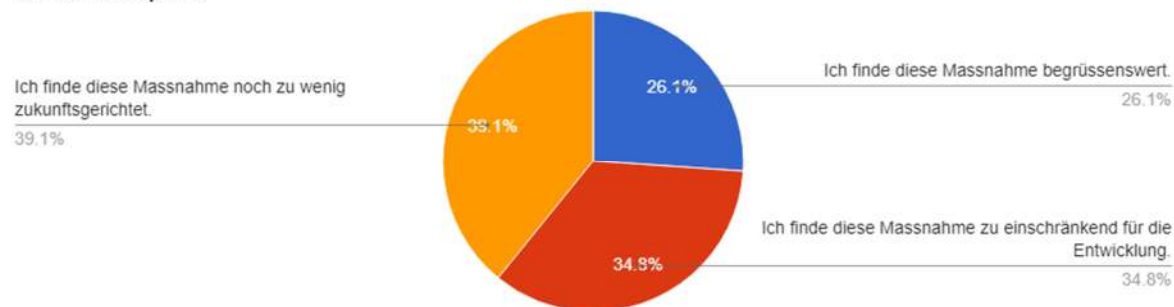
		Umgang mit Regenwasser zu regeln. Das soll gespeichert und vollständig verdunstet oder versickert werden.	
8607090 (Fragebogen)	5.03	Bäume und Begrünung ist sehr gut. Wichtig ist auch, dass Regenwasser komplett versickert wird. Nicht nur offene Flächen schaffen, auch von den Dächern muss das Wasser in den Boden.	Dies wurde diskutiert, im Hinblick auf die heterogene Bebauungsstruktur und Umsetzung der Planung allerdings verworfen. Die Grundeigentümerschaften leisten mit den bereits vorgesehenen Massnahmen bereits viel. Seitens Entwässerungsplanung bestehen übergeordnete Vorschriften für den Perimeter. Eine Versickerung ist auch im Interesse der Grundeigentümer.
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	5.04	Der Erhaltung bestehender Bäume sollte aus klimatischen, ökologischen sowie identitätsstiftenden Gründen eine hohe Bedeutung beimessen werden. Dies sollte daher vor der Neubepflanzung Vorrang haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in den «Freiflächen» und im «Vorgartenbereich» so vorgeschrieben.
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	5.05	Zusätzlich: Pflege der Waldsäume (Mäli-Abstand) und alles tun, um nicht noch den letzten Waldkauz zu verjagen! Mit der Burgergemeinde besprechen, ob in der Lothar-geschädigten Zone ein URBANE URWALD entstehen könnte (bei entsprechender Pflege).	Die Gemeinde hat mit der Burgergemeinde Bern als Waldeigentümerin Kontakt aufgenommen. Dem Verzicht auf die Waldpflege stehen die Nutzungswünsche der Bevölkerung entgegen (Naherholung, Verbindung in den Thoracker).
Grüne Muri-Gümligen (Fragebogen)	5.06	Bäume sind für das Siedlungsklima und die Aufenthaltsqualität sehr wichtig.	Ansicht wird geteilt.
FDP / Die Liberalen Muri-Gümligen p.a. Johannes	5.07	Generell regt die FDP an, auf positive Anreize, statt schwierig durchzusetzende Verbote zu setzen. Ob es für ein zukünftiges Bauprojekt sinnvoll, machbar und wirtschaftlich vertretbar sein wird, die so absolut gemachten Vorgaben zu erfüllen erscheint uns fraglich. Die	Die Gemeinde beabsichtigt, eine Balance zwischen nötigen Vorschriften und möglichen Freiheiten für Bauwillige zu erreichen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 («Vorgaben Gestaltung»)

Matyassy (Fragebogen)		FDP verkennt nicht, dass es im Bereich Klima und Ökologie Nachholbedarf gibt. Es ist aber zu vermeiden, dass diese Anliegen sonst sinnvolle Projekte verhindern.	
SVP Muri-Gümligen (Fragebogen)	5.08	Die SVP findet diese Vorschrift, (Zwang) zu einschneidend. Die Absicht, eine klimatisch angenehme Wohnsituation zu schaffen, ist grundsätzlich begrüßenswert. Wenn auf einer Parzelle von 600m2 ein grosskroniger Baum gepflanzt werden muss, ist dies doch sehr einschneidend. Mit dem Förderprogramm Biodiversität/ Klima und Energie werden Anreize geschaffen und solche Massnahmen unterstützt.	Die Gemeinde beabsichtigt, eine Balance zwischen nötigen Vorschriften und möglichen Freiheiten für Bauwillige zu erreichen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 («Vorgaben Gestaltung») Hinsichtlich des Siedlungsklimas werden Bäume als sehr wichtiger Beitrag erachtet. Alle Grundeigentümer sollen dazu ihren Anteil leisten.
8644724 (Fragebogen)	5.09	Die Thunstrasse wurde bei der Tram-Schienen-Erweiterung zu einer Asphaltwüste. Der Belag könnte an gewissen Orten geöffnet und der Boden begrünt werden (je nach Ort mit Wiese, Büschen oder Bäumen) .	Die Thunstrasse ist eine Kantonsstrasse. Die Strassenparzelle befindet sich somit im Besitz des Kantons.
Box Immobilien AG	5.10	Die vorgeschriebene Überdeckung von allen Unterterrainbauten mit mindestens 1.5 m Substrat ist völlig unverhältnismässig. Die dafür benötigte Statik verschlingt unnötig graue Energie. Sollte ein Baum auf einer solchen Fläche gepflanzt werden, kann der Wuchs auch mit einer lokalen Erhöhung des Aufbaus sichergestellt werden. Die Vorschrift ist unnötig und nicht verhältnismässig. Die Verbesserung der Speicherfähigkeit des Bodens kann auch auf den restlichen Flächen geschehen.	Auf diese Bestimmung wird verzichtet. Es soll auch hier das im Baureglement vorgesehene Minimalmass von 0.50 m gelten (MP 5: Stand Vorprüfung). Weiterhin gilt aber: «Vorland», «Vorgartenbereich» und «Quartierplatz» dürfen nicht unterbaut werden. In der «Freifläche» dürfen Bäume nicht unterbaut werden.

6. Verkehr/Parkplätze

Das neue Verkehrsregime sieht vor, dass die Anzahl Erschliessungen für den motorisierten Individualverkehr ab der Kantonsstrasse (Thunstrasse) reduziert werden. Zudem wird für das Parkieren auf der Nordseite der Thunstrasse ein Maximalwert von 0.5 Abstellplätze pro Wohnung vorgegeben (Südseite 1 PP/Wohnung).

Verkehr / Parkplätze



Einleitende Stellungnahme Gemeinderat Nr. 6

Je ungefähr ein Drittel der Befragten findet die vorgesehene Parkplatzzahl «begrüssenswert», «zu einschränkend» oder «zu wenig einschränkend». Zwar ist der Perimeter gut an den ÖV angeschlossen, dennoch gibt es eine gewisse Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten. Insofern ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die gewählte Stossrichtung stimmt. Die Parkplatzzahlen werden so belassen. Die Lagequalitäten erlauben eine lenkende Vorschrift hin zu nachhaltigen Mobilitätsformen.

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8564207 (Fragebogen)	6.01	Zusätzlich sollten pro Gebäude 1-2 Besucher Parkplätze (Besucher, Handwerker, Anlieferungen, usw.) zu temporärer Nutzung, längs Thunstrasse - im Vorgartenbereich - möglich sein.	Für Besucherparkplätze gilt die kantonale Regelung (ZPP Abs. 4c). Im Vorgartenbereich sind keine Parkplätze vorgesehen. Der Kanton als Strasseneigentümer erlaubt keine neue Längsparkierung entlang der Thunstrasse.

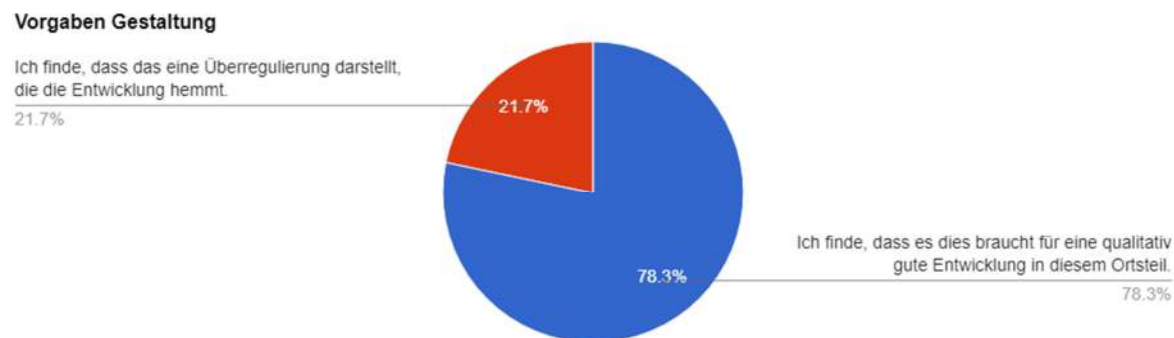
8598300 (Fragebogen)	6.02	Viel weniger Parkplätze wäre auch ausreichend	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6
8607090 (Fragebogen)	6.03	Bei so guter ÖV Erschliessung wäre auch ein autofreies Quartier möglich oder als Superblock.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6 Die Idee des Superblocks ist in der Planung bereits berücksichtigt – es gibt keinen Durchgangsverkehr innerhalb der Quartiere.
Berner Heimat- schutz Regio- nalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	6.04	Angesichts der guten Anbindung des Planungsperimeters an den öffentlichen Verkehr stellt sich die Frage, ob nicht auch auf der Südseite ein Maximalwert von 0.5 Abstellplätzen ausreichend ist.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	6.05	Die Haltestelle Tram 6 Vilette muss zwingend bedient werden! (Keine andere Möglichkeit für Gemeindeinternen öffentlichen Verkehr.	Die Gemeinde hat diesbezüglich schon Gespräche mit dem Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) geführt. Solange die Buslinie 40 diese Haltestelle bedient, wird es keine Tramhaltestelle geben.
Grüne Muri- Gümligen (Fragebogen)	6.06	0,5 PP / Wohnung für den Bereich nördlich der Thunstrasse und 1 PP/ Wohnung südlich erachten wir als zu viel. Das Areal ist gut an den ÖV angeschlossen. Für die übrigen Nutzungen soll sich die Anzahl PP am UNTEREN Wert der Bandbreite gemäss Art. 52 BaU orientieren. Zudem sollen mit Ausnahme der Parkplätze für Mobilitätseingeschränkte Personen ALLE Parkplätze unterirdisch angeordnet werden. Die Anzahl Veloabstellplätze muss geregelt werden. Es braucht einen Veloabstellplatz pro Zimmer.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6 Betreffend Veloabstellplätze gilt der Art. 54c BauV. Es ist nicht absehbar, dass der Anteil des Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ausfallen wird (hohe ÖV-Güte) (Abs. 3 Art. 54c).
FDP / Die Libe- ralen Muri- Gümligen p.a.	6.07	Die FDP Muri-Gümligen unterstützt die Idee, dass die Erschliessungen für den motorisierten Individualverkehr nach Möglichkeit (und nicht generell!) reduziert werden sollen. Dagegen ist sie mit dem	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6 Ein Verzicht auf die Reduktion der Parkplatzzahl kann zu

<p>Johannes Matyassy (Fragebogen)</p>		<p>Maximalwert für die Parkplätze pro Wohneinheit nicht einverstanden. Aus unserer Sicht sollte der Entscheid, wie viele Parkplätze notwendig sind einem zukünftigen Investor überlassen werden. Investoren kennen den Markt genau und werden sicher nicht mehr Abstellplätze bauen als auch vermietet/verkauft werden können.</p> <p>Wenn man zudem davon ausgeht, dass die zu erstellenden Wohneinheiten auch an ein Publikum und Familien der mittleren /höheren Einkommensklasse vermietet werden sollen muss damit gerechnet werden, dass pro Wohneinheit im Durchschnitt mehr als ein halbes MIV – Fahrzeug (klassisch oder elektrisch betrieben) vorhanden sein wird. Wenn nicht genügend Abstellplätze vorhanden sind werden diese Fahrzeuge die angrenzenden Strassen belegen.</p> <p>Ein wichtiger Punkt in diesem Bereich ist das Zurverfügungstellen von Besucherparkplätzen und genügend grossen Abstellplätzen für Lieferanten und Handwerker. Dies wurde in der Vergangenheit bei grösseren Bauprojekten in der Gemeinde grob vernachlässigt. Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, Gewerbebetriebe anzusiedeln. Diese Betriebe benötigen diese Parkplätze dringend.</p>	<p>unattraktiven Aussenräumen führen. Eine gewisse Lenkungswirkung ist durchaus beabsichtigt: Eine Vielzahl parkierter PW führt zu Platzbedarf und regelmässig zu teureren Wohnprodukten.</p> <p>Für Besucherparkplätze gilt die kantonale Regelung (ZPP Abs. 4c). Umschlag und Anlieferung für das Gewerbe müssen in den jeweiligen Bauprojekten sichergestellt werden. In aller Regel ist es das Bestreben der Entwickler, nur so wenig wie nötig Besucherparkplätze zu erstellen.</p>
<p>SVP Muri-Gümligen (Fragebogen)</p>	<p>6.08</p>	<p>Die Mobilität kann nicht durch die Reduktion der Parkplätze verringert werden. Besucherparkplätze sind für Gewerbetreibende Voraussetzung für die Standortwahl. Die SVP verlangt eine entsprechende Präzisierung. Übrigens benötigen auch und vor allem Elektrofahrzeuge einen geeigneten Abstellplatz.</p>	<p>Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6 / 6.07</p> <p>Nicht die Mobilität an sich, aber die Verkehrsmittelwahl wird durch die Parkplatzanzahl beeinflusst.</p>
<p>8644724 (Fragebogen)</p>	<p>6.09</p>	<p>Die Haltestellen Egghölzli (2 Linien) und Vilette (Bus) sind in unmittelbarer Nähe. Das ganze Gebiet ist velofreundlich ausgestaltet. Deshalb kann/sollte mit weniger Autos gerechnet werden.</p>	<p>Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6</p>

Ursula Baechler-Wenger, Muri bei Bern	6.10	Die Anzahl Parkplätze ist von 0.5 auf min. 1.0 zu erhöhen. Begründung: 1 PP pro Wohnung ist an dieser erstklassigen Wohnlage das Minimum.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6
Rubin Totalunternehmung AG	6.11	Anzahl Parkplätze nicht einschränken	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 6
8610906 (Fragebogen)	6.12	Bähnli-Haltestelle bei Krone sollte reaktiviert werden	Vgl. 6.05

7. Vorgaben Gestaltung

Gemäss der geplanten ZPP ist zwischen den Bauwilligen und dem kommunalen Gestaltungsausschuss (Art. 31 GBR) eine Zusammenarbeit vorgesehen. Zudem werden in der ZPP und in den Überbauungsvorschriften (UeV) Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude und Aussenräume aufgenommen (sog. Grundsätze).



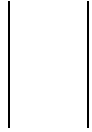
Einleitende Stellungnahme Gemeinderat 7

Eine Mehrheit der Befragten erachtet die Zusammenarbeit zwischen Bauwilligen und dem kommunalen Gestaltungsausschuss als positiv. Die Bewilligungsverfahren werden dadurch nicht länger. Vielmehr können durch eine gute Zusammenarbeit potenzielle Konflikte frühzeitig erkannt und gelöst werden. Das beugt Fehlprojektierungen vor. Der Masterplan «Fünf-Egg» gibt einen Rahmen und Ziele vor. Er zeigt auf, wie diese baulich erreicht werden könnten. Die Grundeigentümer sind frei, eigene oder bessere Lösungen auszuarbeiten. Die Begleitung durch den Gestaltungsausschuss stellt die effizienteste und zweckmässigste Regelung dar. Denn: Entweder würde für jedes Vorhaben eine eigene Qualitätssicherung durchgeführt («Wettbewerbspflicht») oder der vorliegende Masterplan würde durch die Gemeinde so detailliert ausgearbeitet, dass die Bauprojekte nur noch minimalst davon abweichen dürfen (Richtprojekt mit umfangreichen Vorschriften). Beides wird als unverhältnismässig beurteilt.



Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8564207 (Fragebogen)	7.01	Voraussetzung ist "Zusammenarbeit" und nicht dogmatisches Reglementieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7
8582772 (Fragebogen)	7.02	Gemeinde muss führend bleiben. Kein Diktat (Spekulation) durch Bauunternehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	7.03	Wir erachten das Zusammenspiel zwischen Vorschriften und Fachbegleitung als zwingend, um eine qualitätvolle baukulturelle Entwicklung an dieser ortsprägenden Stelle zu erreichen. Neue Bauten sollten eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich optimal in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen. Wie bei Frage 2 bereits erwähnt, würden wir es begrüßen, wenn der Einpassung der neuen Gebäude, besonders südlich der Thunstrasse, in die bestehende Bebauungsstruktur und der Wirkung der Dachlandschaft noch mehr Bedeutung beigemessen wird.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 Vgl. 2.04
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	7.04	Der Gestaltungs-Ausschuss soll in den unbebauten Zonen durch naturnahe Gartenspezialisten beraten werden, wie sie unter den "Beteiligten" aufgeführt sind. Auch Änderung des Artikels über Privatgärten in BauR, Prozentsatz naturnahe Bepflanzung.	Der kommunale Gestaltungsausschuss ist sehr breit aufgestellt. Es ist auch eine Landschaftsarchitektin vertreten, die diesen Anliegen Rechnung trägt. Weitergehende Bestimmungen zu den Privatgärten erachtet die Gemeinde als nicht erforderlich und auch nicht zielführend.
Grüne Muri-Gümligen (Fragebogen)	7.05	Der Einbezug des Gestaltungsausschuss ist ganz wichtig für die Überbauung an dieser Lage. Es geht um das Tor zu Muri - hier muss qualitativ gebaut werden!	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7

FDP / Die Liberalen Muri-Gümligen p.a. Johannes Matyassy (Fragebogen)	7.06	Auch hier regt die FDP an, auf positive Anreize, statt schwierig durchzusetzende Verbote zu setzen. Die in der ZPP gemachten Auflagen (Gestaltungsgrundsätze) sind unseres Erachtens zumindest zum Teil äusserst schwammig formuliert und können zu unschönen Auseinandersetzungen mit unbestimmtem Ausgang und grossen zeitlichen Verzögerungen führen. Der Ausdruck «anerkannte qualitätssichernde Verfahren» z.B. birgt hier Konfliktstoff. Wir fragen uns auch, ob es Sinn macht, zwingend zu verlangen, dass die Projekte dem Gestaltungsausschuss vorgelegt werden müssen.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 Die Gestaltungsgrundsätze dienen den Teil-Überbauungsordnungen und/oder qualitätssichernden Verfahren als Grundlage. Es ist ein optimales Zusammenspiel der verlangten Grundsätze anzustreben. Dieses ist aber noch nicht bekannt und wird im Einzelfall (Vor- resp. Bauprojekt) vom kommunalen Gestaltungsausschuss beurteilt.
SVP Muri-Gümligen (Fragebogen)	7.07	Der generelle Einbezug eines Gestaltungsausschuss ist aus unserer Sicht nicht angebracht. Die Bewilligungsverfahren werden noch länger und teurer. In der bisherigen Praxis bei Baubewilligungen wurde der Gestaltungsausschuss nur wenig beigezogen.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 Im «Fünf-Egg» wird der kommunale Gestaltungsausschuss eine wichtige Rolle einnehmen, weil er ein liberales und dynamisches Instrument im Gegensatz zu Detailbestimmungen darstellt.
8644724 (Fragebogen)	7.08	Eine attraktive Gestaltung der Gebäude und Aussenräume scheint mir wichtig, um für die Menschen, die dort wohnen, trotz Verkehrslärm eine gute Wohnqualität zu schaffen.	Wird zu Kenntnis genommen. Dem Aussenraum wird grosse Bedeutung beigemessen. Ein Lärmgutachten liegt vor.
Rubin Totalunternehmung AG	7.09	Der Text Hinweis *3 ist entsprechend anzupassen (z.B. „die Gde verzichtet bei einem entsprechenden Verfahren auf eine Teil UeO“).	Anerkannte qualitätssichernde Verfahren sind im Art. 99a BauG definiert. Soll allenfalls auf die Teil-UeO verzichtet werden, muss gemäss 93 Abs.1 Bst. b BauG ein Architekturwettbewerb gemäss SIA-Ordnung 142 durchgeführt werden. Bei einem nach anerkannten Verfahrensprinzipien durchgeführten Architekturwettbewerbs beabsichtigt der Gemeinderat, auf eine Teil-UeO zu verzichten. Die Gemeinde wird in der Jury des Verfahrens vertreten sein (Gemeinderat und Verwaltung). Eine Teil-UeO wird voraussichtlich nötig, wenn nach dem Verfahren noch offene



Fragen hinsichtlich der Realisierung von Siedlungselementen (z.B. Platz) bestehen.

8. Allgemeines/Weiteres

Mitwirkende	Nr.	Anfrage/Antrag	Stellungnahme Gemeinderat
8598300 (Fragebogen)	8.03	Statt Neubauten sollte die Verdichtung primär durch Sanierungen und Aufstockungen der bestehenden Bauten erfolgen. Neubauten verursachen beim Bau Unmengen von CO ₂ , wohingegen Sanierungen viel nachhaltiger sind. Auch sollte ein grosser Wert auf nachhaltiges, ökologisches Bauen gelegt werden.	Das wäre auch im Sinne des Masterplans, welcher eine Maximal-Neubebauung umreisst (das städtebaulich verträgliche Maximum), ein Um- oder Ausbau der bestehenden Liegenschaften aber in jedem Fall auch zulässt. Für Neubauten werden aber neue Ordnungsprinzipien und eine Stellung der Bauten in den Baubereichen gefordert. Die Gemeinde kann und will aber keinen Tabula rasa einfordern.
8607090 (Fragebogen)	8.04	Geht in eine gute Richtung, ist jedoch bezüglich moderner Konzepte wie Schwammstadt, Superblocks etc. noch zu wenig innovativ.	Wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Konzepte berücksichtigt: Versickerung, Baumziffer, kein Durchgangsverkehr, reduzierte Parkplatzzahl. Weitergehende Innovationen sind möglich, aber sollen nicht als Vorschrift verankert werden (ReUse Gebäude, C2C-Ansätze usw.)
Berner Heimatschutz Regionalgruppe Bern Mittelland (Fragebogen)	8.05	Mit Ausnahme der Gebäude, welche im Bauinventar verzeichnet sind, sowie der Gebäude Tunstrasse 9, 11 und 13, liegt der Fokus der Gesamtplanung auf dem vollständigen Ersatz der vorhandenen Bausubstanz. Im Masterplan werden lediglich für das südliche Teilgebiet (Kapitel «3.3.4 Teilgebiet Thunstrasse Süd», Seite 47) Gebäudeerweiterungen sowie Aufstockungen oder Anbauten erwähnt. Das Weiterbauen mit dem Bestand sollte jedoch in allen Gebieten möglich sein. Einerseits können so identitätsstiftende Elemente erhalten werden, welche ein Stück der Geschichte des Ortes in sich tragen. Andererseits erachten wir es im Hinblick auf die drängende Klimakrise als dringend angezeigt, vorhandene Ressourcen zu nutzen und dadurch u.a. Graue Energie einzusparen. Oft entstehen	vgl. 8.03

		durch einen innovativen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz Orte mit einem Mehrwert für das ganze Quartier. Gerne können Sie uns bei Bedarf für einen konstruktiven Austausch bei den nächsten Schritten beiziehen.	
Elisabeth Vogt (Fragebogen)	8.06	Es wäre jammerschade, wenn die Planung ZEM "Fünf-Egg" wegen des u.E. sehr wichtigen Erhalts der Clairière scheitern würde! (evtl. sep. Abstimmung über Neubau?) - Mir ist es ein Rätsel, warum man überhaupt auf die Idee kommen kann, das wichtige Biodiversitäts-Element zu zerstören - in dieser Klimakrisenzeit... - Ich setze voraus, dass bekannt ist, dass die Vernetzung von sog. "Trittsteinen" existiert als Naturbrücke Elfenau Clairière (Matte beim Bauernhof Elfenau, über Villettenwäldli / Schrebergärten / Naturgärten Hiltystr. / Jägerstrasse / (Thunstrasse) / Aufgang zur Clairière... und eben: CLAIRIÈRE.	Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 4 Der Gemeinderat erachtet eine Loslösung nicht als sinnvoll. Das «Fünf-Egg» ist als Gesamtperimeter zu verstehen. Die teilweise Bebauung, wie auch das Freihalten grosser Teile der Clairière sind integrale Bestandteile der Zentrumsentwicklung «Fünf-Egg». Die Wichtigkeit der Naturwerte hat die Gemeinde veranlasst, eine Bestandesaufnahme in Auftrag zu geben. Eine Untersuchung hat ergeben, dass die ökologische Qualitäten im Gebiet mittel sind. Es gibt ausserhalb des im Masterplan als bebaubar taxierten Bereich eine traditionelle, artenreiche Fettwiese (sog. Fromentalwiese). Geschützte Arten oder Naturelemente konnten keine nachgewiesen werden.
Grüne Muri-Gümligen (Fragebogen)	8.07	Die Bauwirtschaft ist einer der grössten CO2-Verursacher, Rohstoffverbraucher und Abfallproduzent in der Schweiz. Ein durchschnittlicher Neubau verursacht während der Bauphase mehr CO2-Emissionen als während seiner gesamten Betriebsphase von 50 oder mehr Jahren. Wir sind alle gefordert, den Umbau zu einer CO2-armen und kreislauffähigen Baupraxis umzusetzen. Wir vermissen Bestimmungen zur CO2-reduzierten Bauweise. Möglich wäre eine Regelung für den Abbruch von Bauten: bei Abbruch müssen zB 15% der Wiederverwendung zugeführt werden. Für Neubauten ohne Abbruch könnte die Verwendung von 10% re-use Teilen gefordert werden. Wichtig wäre auch, "design for disassembly" zu fordern. Das	Die Gemeinde wird diese Aspekte fürs ganze Gemeindegebiet im Rahmen der laufenden Baureglementsänderung anpacken. Zitat aus dem Massnahmenpaket 5 (MP 5) der laufenden Nutzungsplanungsteilrevision, Art. 38 Energie: «Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ein minimaler Energieverbrauch, die Möglichkeiten zur Energiegewinnung und -speicherung, die Vermeidung von Treibhausgasemissionen sowie Möglichkeiten zur Kühlung von Beginn weg bei der Planung zu berücksichtigen». Für konkrete Messgrössen oder weitergehende Vorschriften fehlt der Gemeinde aufgrund des heutigen kantonalen Energiegesetzes (KEng) noch die rechtliche Grundlage.

	<p>bedeutet, dass die Gebäude, wenn sie einmal nicht mehr genutzt werden, einfach rückgebaut und die Bauteile wiederverwendet werden können. Diese Forderungen punkto Nachhaltigkeit dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht gefährden. Diese Massnahmen könnten aber ev. aus den Mehrwertabgaben finanziert werden. Verwenden von re-use Bauteilen erleichtern (Verschärfung der Energievorschriften werden vermindert um die rechnerische Nachteile von diesen Bauteilen können). Verwenden von re-use Bauteilen Fordern: zB. 10% der Baumaterialien (Masse) soll von re-use stammen. Design for disassembly fordern.</p>	
<p>FDP / Die Liberalen Muri-Gümligen p.a. Johannes Matyassy (Fragebogen)</p>	<p>8.08 Dir FDP Muri – Gümligen hat im Mai ausführlich zur geplanten Teilrevision des Nutzungsplans (5. Paket) Stellung bezogen. Auf die in dieser Stellungnahme erwähnten Aussagen gehen wir nicht nochmals ein. Generell regt die FDP an, auf positive Anreize, statt auf schwierig durchzusetzende Verbote zu setzen. Die FDP verkennt nicht, dass es im Bereich Klima und Ökologie Nachholbedarf gibt. Wir fragen uns aber, ob es sinnvoll ist, den Anschluss von Neubauten an das geplante Fernwärmenetz der Gemeinde festzuschreiben. Es sollte für Bauwillige möglich bleiben, ein anderes, ökologisch gleichwertiges Heizsystem einzusetzen. Die FDP fragt sich auch, ob es sinnvoll ist, die doch schon sehr strengen Vorschriften von Eidgenossenschaft und Kanton zur Gesamtenergieeffizienz weiter zu verschärfen. Eine solche Vorgabe wird ein Bauprojekt weiter verteuern und dem entsprechend die Miet/Kaufpreise der Einheiten erhöhen.</p> <p>Überbauungsvorschriften Thunstrasse Nord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Forderung nach *hoher architektonischer Qualität» im Art. 10 ist schwammig und enthält ein Konfliktpotential. 	<p>Die Gemeinde beabsichtigt, eine Balance zwischen nötigen Vorschriften und möglichen Freiheiten für Bauwillige zu erreichen. Vgl. einleitende Stellungnahme Nr. 7 («Vorgaben Gestaltung»)</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde macht es durchaus Sinn den Fernwärmeanschluss vorzuschreiben. Einerseits um dem Netzbetreiber eine gewisse Sicherheit zu geben und andererseits den Bauwilligen einen sinnvollen Energieträger mit hohem Anteil erneuerbarer Energie zur Verfügung zu stellen. Die Pflicht kommt schliesslich nur zum Tragen, wenn spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Anschluss möglich ist. Im Fall, dass kein Fernwärmeanschluss möglich ist, haben die Bauwilligen alle Freiheiten im Rahmen der geltenden Rechtsbestimmungen.</p> <p>Die Unterschreitung des kantonalen Grenzwerts entspricht den Zielen der Gemeinde im Allgemeinen sowie der Zentrumsentwicklung Muri «Fünf-Egg» im Speziellen. Die definierte Unterschreitung von</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist nicht einsichtig, warum das Vorland und der Quartierplatz nicht unterbaut werden sollen, solange dadurch andere Vorgaben (Alleebäume etc.) nicht tangiert werden • Quartierplatz: Was sind «geeignete Gestaltungsmaßnahmen» und «anerkannte qualitätssichernde Verfahren»? Hier können Auseinandersetzungen entstehen. • Die Vorgabe, dass unterbaute Freiflächen mit 1.5 m Substrat (was ist Substrat?) überdeckt werden müssen wird aus Statikgründen viele solche Bauten verhindern. Die FDP hat schon in ihrer Stellungnahme zur Nutzungsplanrevision auf dieses Problem hingewiesen. <p>Überbauungsvorschriften Thunstrasse Süd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Forderung nach *hoher architektonischer Qualität» im Art. 10 ist schwammig und enthält ein Konfliktpotential. • Es ist nicht einsichtig, warum das Vorland nicht unterbaut werden soll, solange dadurch andere Vorgaben (Alleebäume etc.) nicht tangiert werden • Die Vorgabe, dass unterbaute Freiflächen mit 1.0 m Substrat (was ist Substrat?) überdeckt werden müssen wird Gründen der Statik viele solche Bauten verhindern. Die FDP hat schon in ihrer Stellungnahme zur Nutzungsplanrevision auf dieses Problem hingewiesen. 	<p>15 % bei Neubauten dieser Grösse wird als verhältnismässig beurteilt und im Sinne der Gleichbehandlung auch hier eingefordert.</p> <p>Überbauungsvorschriften Thunstrasse Nord und Süd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die hohe Qualität wird im Einzelfall durch den kommunalen Gestaltungsausschuss beurteilt und ist ein etablierter Begriff der Rechtsprechung. • Zum guten Gedeihen der Bäume muss ausreichend Substrat vorhanden sein. An der Thunstrasse ist überdies der nötige Abstand zur Kantonsstrasse zu bedenken. • Dies ist im genannten qualitätssichernden Verfahren zu ergründen. Anerkannte qualitätssichernde Verfahren sind im Art. 99a BauG definiert (Wettbewerb, Studienauftrag, etc.) • In den Teil-Überbauungsvorschriften Nord und Süd wird neu auf eine Bestimmung betreffend Überdeckung verzichtet. Vgl. Stellungnahme 5.10
SVP Muri-Gümligen (Fragebogen)	8.09 Die SVP stellt fest, dass mit der ZEM eine gute Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erreicht wurde. Es wäre nun schade, wenn grössere Projekte für Wohnungsbau durch diese Mitwirkung verhindert würden. Für uns ist die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz sehr restriktiv. Der Begriff "hohe architektonische Qualität" (Art.10) ist schwammig und müsste klarer umschrieben werden. Betreffend des Substratsaufbaus bei Unterbauungen haben wir in der	Vgl. 8.08

		Mitwirkung zum MP5 unsere Bedenken eingebracht und sehen nicht ein, weshalb hier nun abweichende Vorschriften erlassen werden.	
8644724 (Fragebogen)	8.10	Besten Dank für die Möglichkeit, uns zu äussern und für die Berücksichtigung von Natur und Klima im Aussenraum.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ursula Baechler-Wenger, Muri bei Bern	8.11	Der Sektors C Krone ist aus der ZPP Fünf-Egg zu separieren und es ist ein separates Verfahren durchzuführen. Begründung: Alle Grundstücke im Sektor C (Nummern 2, 830, 945) sind in meinem Alleineigentum.	Der Gemeinderat erachtet eine Loslösung nicht als sinnvoll. Es sind keine vom Masterplan «Fünf-Egg» und somit der ZPP abweichenden städtebaulichen Absichten bekannt. Mittels der vorliegenden ZPP erhalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Rechtssicherheit. Im Sektor C kann nach der Genehmigung der ZPP eine separate Sondernutzungsplanung mit qualitätssicherndem Verfahren durchgeführt werden. Vgl. 8.14
Ursula Baechler-Wenger, Muri bei Bern	8.12	Das geschützte Garderobengebäude ist aus dem Bauinventar zu löschen. Begründung: Das Gebäude ist weder in Bezug auf die Gestaltung (Architektur) noch bezüglich Nutzung schützenswert.	Das Bauinventar ist Sache der Denkmalpflege des Kantons Bern KDP. Die Gemeinde kann das Bauinventar nicht selber abändern. Die Einstufung kann im Rahmen eines Baugesuchs überprüft werden.
Ursula Baechler-Wenger, Muri bei Bern	8.13	Die Nutzungsart für das best. Krone-Gebäude ist offen zu lassen bzw. die Entscheidung über die Nutzungsart den Grundeigentümern zu überlassen. Begründung: Die Nutzung soll mittels eines eigenständigen Sondernutzungsplans im Rahmen der Zielsetzung des Masterplans Fünf-Egg festgelegt werden.	Die Nutzung der «Krone» ist in der ZPP offen. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Es ist nicht bekannt, welche Nutzungsabsichten – die auch ortsverträglich sind – damit nicht möglich wären. Vgl. 8.12

Rubin Totalunternehmung AG	8.14	Das Energiegesetz des Kanton Bern ist in den vergangenen Jahren immer wieder mit strengeren Vorgaben überarbeitet worden. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig weitere Anpassungen erfolgen werden. Nochmalige Verschärfungen führen schlussendlich zu teurerer Bauweise, und zu höheren Mietzinsen. Antrag: auf die verschärften Massnahmen gegenüber dem geltenden Energiegesetz ist zu verzichten.	Die Unterschreitung des kantonalen Grenzwerts entspricht den Zielen der Gemeinde im Allgemeinen sowie der Zentrumsentwicklung Muri «Fünf-Egg» im Speziellen. Die definierte Unterschreitung von 15 % bei Neubauten dieser Grösse wird als verhältnismässig beurteilt und im Sinne der Gleichbehandlung auch hier eingefordert. Vgl. 8.08
Rubin Totalunternehmung AG	8.15	Wir bitten Sie uns mitzuteilen, ob die Gemeinde bei [den privatrechtlichen] Verhandlungen mitwirken wird.	Die Gemeinde hat den Dialog mit einem Infoschreiben an alle Grundeigentümer anzustossen versucht. Sie spielt auch weiterhin eine Scharnierfunktion, ohne aber privatrechtliche Verträge zu entwerfen.
Aktion Muri-Gümligen	8.16	Die Auflage zur Zentrumsentwicklung Muri ist die zweite Vorlage, zu welcher der Gemeinderat die Bevölkerung innert gut einem Monat zur Mitwirkung einlädt. Beide Vorlagen sind sehr komplex, basieren auf dem räumlichen Leitbild (rL) des Gemeinderates, werden aber unabhängig und ohne gegenseitige Bezugnahme vorgelegt. Im gleichen Zeitraum hat das ASTRA eine Weiterentwicklung seines Konzepts für den Bypass der A5 öffentlich vorgestellt und zur Stellungnahme eingeladen. Der Verein Aktion Muri-Gümligen (AMG), der sich seit Jahren mit Planungsfragen der Gemeinde befasst, geht davon aus, dass die Behörden die breite Öffentlichkeit ohne Not überfordert und damit faktisch ihr Mitwirkungsrecht entzogen haben und somit die vom Gesetz beabsichtigte Wirkung des Mitwirkungsinstruments nicht erreicht wurde. Wir ersuchen Sie, sehr geehrter Gemeinderat, diese Feststellungen in Ihrem Mitwirkungsbericht ausdrücklich der Oberinstanz (AGR) mitzuteilen, damit diese im Rahmen eines allfälligen Genehmigungsverfahrens einen	Die begrenzten Ressourcen werden zur Kenntnis genommen und sind verständlich. Da sich thematische Überlagerungen zwischen Baureglement und Sondernutzungsplanung ergeben, war eine zeitnahe Mitwirkung geplant worden. Dem Ansinnen nach grösserer zeitlicher Staffelung steht der Anspruch von allen Planungsbeteiligten nach schnellen Verfahren gegenüber. Sämtliche Mitwirkungseingaben gehen zusammen mit der Stellungnahme des Gemeinderats an das AGR im Rahmen der Vorprüfung. Daher ist sichergestellt, dass sich das AGR auch zum gewählten Zeitpunkt der Mitwirkung äussern kann.

		beschwerdefähigen Entscheid über die Rechtmässigkeit des Vorgehens der Gemeinde fällen kann.	
Aktion Muri-Gümligen	8.17	Wie die AMG bereits in ihrem Mitwirkungsbeitrag von 29. Mai 2024 zur öffentlichen Auflage des 5. Massnahmenpakets festgestellt hat, ist eine Mitwirkungsfrist von nur einem Monat auch für die vorliegende Auflage viel zu kurz, um aus der komplexen Vorlage für den Verein und die Gemeinde sinnvolle Schlussfolgerungen abzuleiten und zu formulieren. Aus diesen Gründen lassen wir den Fragebogen unbeantwortet, erlauben uns aber, mit den folgenden Bemerkungen einen Beitrag zum Verfahren zu leisten.	Der zeitliche Engpass zur Beantwortung des Fragebogens wird mit Bedauern zur Kenntnis genommen. Unseres Erachtens wurde die Planung im Allgemeinen gut verstanden und reichlich kommentiert, wie die Beantwortung des Fragebogens zeigt.
Aktion Muri-Gümligen	8.18	Die Vorlage Zentrumsentwicklung Muri basiert unter anderem auf dem rL der Gemeinde vom 10. Januar 2016, das der Gemeinderat von der Metron (5201 Brugg) erarbeiten liess, nachdem die Stimmberechtigten der Gemeinde in den Jahren 2072 und 2009 zwei moderatere Vorlagen zur Ortsplanungsrevision (OPR) abgelehnt hatten. Der Gemeinderat konnte das rL - im Gegensatz zu den abgelehnten Vorlagen - auf ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum auslegen, da es sich „nur“ um behördenverbindliche Bestimmungen handelt und diese somit keine direkte Wirkung auf die Bevölkerung haben und auch nicht von dieser genehmigt werden müssen. Erwähnenswert ist zudem die Tatsache, dass eine Vorlage zur Anpassung des kommunalen Baurechts, die sich, wie die vorliegende Planung, auf das rL abstützte, indessen die Entwicklung des Zentrums von Gümligen (Lischenmoos) zum Ziel hatte, an der Urne chancenlos war, wie auch die beiden abgelehnten OPR-Vorlagen. Ein übermässiges Bevölkerungswachstum ist in der Gemeinde Muri-Gümligen erfahrungsgemäss nicht erwünscht. Die grundsätzliche Haltung der	Wird zur Kenntnis genommen.

		Bevölkerung war dem Gemeinderat im Übrigen bereits bei der Erarbeitung des rL bekannt.	
Aktion Muri-Gümligen	8.19	<p>Das rL wurde vor ca. einem Jahrzehnt erstellt und ist, wie bereits erwähnt, seit 2016 in Kraft. Es basiert auf den damals noch wenig konkreten Planungen für den A6-Ostumfahrungstunnel. Das ASTRA hat die Planungen in der Zwischenzeit weiterentwickelt. Es liegen somit ausgearbeitete weitergehende Varianten vor, aus denen hervorgeht, dass sie grosse Auswirkungen auf die Gemeinde haben werden. Insbesondere auf den Verkehr. Auch im Perimeter der Zentrumsentwicklung Muri "Fünf-Egg". Die Gemeinde muss sich somit mit der Variantenwahl auseinandersetzen. Eine Revision des rL unter Berücksichtigung der möglichen Varianten ist zwingend und dringend notwendig, bevor u.a. das Projekt Zentrumsentwicklung Fünf-Egg vorangetrieben wird. Die am 18. Juni 2024 im GGR eingereichte «Einfache Anfrage Held (FDP): Update des räumlichen Leitbildes» und der Leserbrief von Lorenz Held in den Lokalnachrichten vom 24. Juni 2024 (Anhang) zeigen, dass sich auch in der von aussen wahrnehmbaren kommunalpolitischen Welt in Sachen rL etwas bewegt. Spätestens an der übernächsten Sitzung des GGR, also am 17. September 2024, wird das Parlament (und damit in der Folge der Souverän) mündlich oder schriftlich über den aus Sicht der Exekutive (und der Verwaltung) notwendigen Handlungsbedarf zur Aktualisierung des rL informiert. Darauf aufbauend folgen möglicherweise auch Interpretationen dazu aus dem Parlament (je nach Zeitpunkt in selber bisherigen und/oder neuen Zusammensetzung). Bis zum Abschluss dieser Debatten ist aus der Sicht der AMG ein Planungsmoratorium notwendig, um unnötige und kostspielige Arbeiten, insbesondere in der Sache Zentrumsentwicklung Muri " Fünf-Egg", zu vermeiden.</p>	Die Gemeindevertreter haben das Projekt Bypass A6 sehr eng begleitet und sich für eine verträgliche Lösung der Bevölkerung von Muri-Gümligen eingesetzt. Es besteht für den Gemeinderat weder Anlass noch Notwendigkeit, die räumlichen Grundprinzipien und insbesondere die qualitätsvolle Innenentwicklung im Zentrum Muri in Frage zu stellen.

Aktion Muri-
Gümligen

8.20 Führt man von Bern über die Muri-Allee in die Gemeinde Muri, so gelangt man ab der Verzweigung Egghölzli aus dem dicht bebauten Stadtgebiet in die ländlich geprägte Zufahrtsstrasse nach Muri. Ein städtebaulich interessanter Gegensatz. Die Thunstrasse ist in diesem Bereich durchgehend von relativ kleinen Häusern gesäumt, zwischen denen beträchtliche Freiflächen liegen, die das Ortsbild prägen. Die vorhandene Gestaltung mit einem hohen Grünanteil führt auch zu einer Abmilderung der klimatischen Auswirkungen in Hitzeperioden. Der gesamte Strassenzug bis zum Verkehrskreisel beim Gemeindehaus ist über Jahrzehnte organisch gewachsen und dadurch architektonisch sehr vielfältig geworden. Alt neben neu, konservativ und modern, bescheiden bis auffällig, kühl oder heimelig: Ein identitätsstiftender Ortsteil von Muri, der als Eingangstor zu den übrigen Gebieten und Quartieren der wohlhabenden Gemeinde dient. Mit dem Projekt 5-Egg soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, diesen Ortseingang baulich stark zu verdichten und damit die bestehende, über Jahrzehnte gewachsene, lockere Siedlungsstruktur zu zerstören.

Die Planer gehen davon aus, dass bei voller Ausschöpfung des Potenzials einige Quadratmeter zusätzliche

Nutzfläche entstehen würden. In der vermutlich langen Zwischenzeit, bis alle Eigentümer der bestehenden Liegenschaften die mögliche Verdichtung realisiert haben, entstünden unattraktive Übergänge zwischen neuer und bestehender Bausubstanz und damit eine Minderung der Nutzungsqualität im Gebiet. Im Endzustand ein insgesamt eher verschlechtertes, langweiliges Ortsbild ohne besonderen Charakter. Aus den (aus Zeitgründen nur teilweise) eingesehenen Unterlagen geht hervor, dass keine Güterabwägung vorgenommen wurde, ob der Gewinn durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffer durch Verdichtung grösser ist als der Verlust an Qualität

Diese Ansicht teilt die Planungsbehörde nicht.

		<p>und historischer Bausubstanz mit ihrer identitätsstiftenden Wirkung am Dorfeingang. Muri würde durch die Planung in diesem Ortsteil insgesamt verlieren, ohne dass durch den relativ geringen zusätzlichen Flächenverbrauch ein grosser gesamtgesellschaftlicher Gewinn entstünde.</p>	
Box Immobilien AG	8.21	<p>Die geplante UeO sieht im Teilbereich B 3.2 (Parzellen Muri Gbbl. 228 und 229) den Anschlusspunkt zum Strassennetz und damit die strassenmässige Erschliessung einzig über die Parzelle Gbbl. 229 vor. Dies widerspricht der heutigen Erschliessung. Es wird damit für die Parzelle der Einsprecherin letztlich ein Neubauverbot statuiert. Die Parzelle Gbbl. 228 ist mit dieser Regelung des Anschlusspunktes für Neubauten nicht mehr erschlossen und kann vom motorisierten Verkehr nicht mehr erreicht werden. Zwischen der Parzellen Gbbl. 228 und 229 bestehen keine Erschliessungsdienstbarkeiten und/oder Zufahrtsrechte.</p> <p>Die Parzelle Gbbl.228 kann somit nicht vor der Parzelle Gbbl. 229 neu überbaut werden. Das bedeutet im Ergebnis auch, dass die Parzelle Gbbl. 229 aufgrund der stipulierten Rücksprünge weniger ausgenutzt werden können wird (vgl. Ziff. 3 nachfolgend).</p> <p>Sollte sich der Eigentümer der Nachbarparzelle Gbbl. 229 dahingehend entschliessen seine Liegenschaft nicht zu erneuern und nur zu sanieren (was mit den vorliegenden Vorschriften durchaus realistisch zu sein scheint), kann die Parzelle Gbbl. 228 gar nie mehr neu bebaut werden.</p> <p>Die Parzellen im Baubereich B 3.2 gehören nicht zusammen, also müssen die beiden Parzellen entweder wie bis anhin mittig entlang der gemeinsamen Parzellengrenze (was aber auch nicht funktioniert, wenn nur einer der Grundeigentümer neu bauen will)</p>	<p>Bereits heute in der Zone mit Planungspflicht «Thunstrasse 25–35» wird eine rationelle Erschliessung und Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet stipuliert. Der vollständige Weiterbetrieb des Stauts quo bleibt möglich und ist im Rahmen der Besitzstandsgarantie gewährleistet.</p> <p>Die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz sollen auf ein nötiges Minimum begrenzt und die Parzellen seitlich erschlossen werden (Anforderungen Kanton Leistungsfähigkeit Strasse/Ortsbild). Die Gemeinde anerkennt das Anliegen der Grundeigentümerschaft, auch bei maximaler Ausnutzung selbst über die Erschliessung verfügen zu können und nicht auf die benachbarte Grundeigentümerschaft angewiesen zu sein. Gleichzeitig wird aber die Mehrnutzung mit einem Zusammenarbeitsgebot und Qualitätsanspruch verbunden: der lebendige, von möglichst wenigen Zufahrten unterbrochene Vorbereich ist für die Gemeinde wichtig. Die Grundeigentümer wurden auf die Zusammenarbeit sensibilisiert und dokumentiert. Die Gemeinde hilft als Moderatorin auch weiterhin aktiv mit, die nötigen Absprachen verbindlich herbeizuführen und wird auf die betroffenen Grundeigentümerschaften zukommen.</p>

		<p>erschlossen werden oder es wird im Grenzbereich zur Krone ein weiterer Strassenanschluss erlaubt.</p> <p>Die Gemeinde ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass alle Grundstücke in der Bauzone erschlossen bleiben.</p> <p>Die neue Vorschrift konnte in etwa lauten: «Die Erschliessung der Parzelle Gbbl 228 kann am östlichen-, oder westlichen Parzellenrand erfolgen». Dies wäre auch im Plan so einzubringen.</p>	
Box Immobilien AG	8.22	<p>Zu beachten ist weiter, dass sich auf dem Grundstück Gbbl Nr. 228 eine Lärmschutzwand des Kantons Bern befindet. Diese Lärmschutzwand ist dienstbarkeitsrechtlich zu Gunsten des Kantons Bern gesichert. Meine Klientschaft ist mithin dienstbarkeitsbelastet.</p> <p>An der Lärmschutzwand dürfen ohne Zustimmung des Kantons Bern keinerlei baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Planung der Thunstrasse Nord insbesondere auch mit den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss auf der Parzelle meiner Klientschaft dürfte an der heutigen Ausgestaltung der Lärmschutzwand auf der Parzelle meiner Klientschaft, so wie sie auch im Grundbuch eingetragen ist, scheitern. Dieser vorbestehenden Tatsache wurde bei der Planung leider keine Rechnung getragen. Aus diesem Grund sind publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss nicht realisierbar. Auf der Parzelle Gbbl. 228 ist im Erdgeschoss somit weiterhin auch eine Wohnnutzung zuzulassen.</p> <p>Die Bestimmungen können auch aus ganz praktischen Gründen nicht umgesetzt werden. Für gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen besteht an diesem Standort nur eine geringe Nachfrage. Wenn alle neuen Erdgeschosse entlang der Thunstrasse in Zukunft neu gewerblich genutzt werden müssen, wird zusätzlich ein künstliches Überangebot geschaffen. Gewerberäumlichkeiten stehen</p>	<p>Die Lärmsimulation der neuen Bebauung gemäss Masterplan ohne Lärmschutzwand zeigt, dass die Anforderungen gemäss LSV erfüllt werden können. Die Diskrepanz zwischen der öffentlich-rechtlichen Festlegung und der privatrechtlichen Dienstbarkeit ist somit wie richtigigerweise vorbemerkt zu beheben. Die Gemeinde wird hier moderierend Einfluss nehmen, damit die Dienstbarkeit gelöscht werden kann. Dies vorausgesetzt, schätzt die Gemeinde die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit des Masterplans positiv ein.</p>

		<p>regelmässig länger leer als Wohnungen. Zudem besteht auch in der Gemeinde Muri Wohnungsknappheit. Die Vorstellung einer «Flaniermeile» entlang der Thunstrasse ist als planerische Utopie zu qualifizieren. Wer will, der soll Gewerbe einrichten können. Ein Zwang für Gewerbenutzungen wäre aber falsch. Die Vorschrift mit einer lichten Höhe von 4 Metern im Erdgeschoss und mit einer halböffentlichen Nutzung für die Parzelle Gbbl. 228 der Box Immobilien AG verletzt auch die Eigentumsgarantie. Die Vorschriften für das überhöhte Erdgeschoss sind somit anzupassen.</p> <p>Die vorgesehenen, starren und schematischen Regelungen machen keinen Sinn und sind offensichtlich weder recht- noch zweckmässig.</p>	
Box Immobilien AG	8.23	<p>Warum im Baubereich B3 ein Waldabstand von 15 Meter eingehalten werden muss, währenddem im unmittelbar benachbarten Baubereich B5 nur ein Waldabstand vom 10 Meter gilt, ist nicht nachvollziehbar. Die Rechtsgleichheit wird verletzt. Das Argument des Sicherheitsabstandes (Windschlag) zum Wald greift auch nur bedingt, wird doch der Waldrand gemäss den Vorgaben abgestuft gewünscht. (Art. 5.2 Erl. Bericht: Gegenüber der heutigen Situation soll der Waldrand durch die Aussenraumgestaltung im Planungsbiet weniger abrupt auf die Siedlung treffen). Man könnte auch während der Arbeit von einem Baum erschlagen werden.</p> <p>Im Baubereich B3 bestehen bereits heute rechtmässig bewilligte Bauten direkt am Waldrand. Der besonderen Parzellenform und der Verjüngung der peripheren Parzelle der Mitwirkenden wird zu wenig Rechnung getragen. Die Bebaubarkeit der Parzelle und die angebliche Verdichtung wird durch die Regelung der Vor- und Rucksprünge in Art. 10 Abs 3 Uve zusätzlich erschwert. Wenn die Eigentümer der Parzelle Gbbl. 229 zuerst bauen, dann entsteht für die Mitwirkende aufgrund des Waldabstandes von 15 Meter und des</p>	<p>Die Bestandesbauten geniessen Besitzstandsgarantie. Für die Liegenschaften in der Zone mit Planungspflicht «Thunstrasse 25-35» gelten heute die Waldabstände nach Waldgesetz (i.d.R. 30 m). Mit der Einrichtung einer Wald-Baulinie in der Überbauungsordnung wird eine bessere Bebaubarkeit geschaffen. Reduzierte Waldabstände bedürfen wichtige Gründe (Art. 17 WaG) und besondere Verhältnisse (Art. 26 Abs. 2 KWaG), die örtlich variieren. Ob die in der angrenzenden, altrechtlichen Überbauungsordnung «Gewerbering» entlehnten 10 m als genehmigungsfähig beurteilt werden, wird die Vorprüfung zeigen. Erste Vorabklärungen lassen auf Vorbehalte bei der kantonalen Amtsstelle schliessen. Waldabstände tangieren die Baubereiche und damit die Bebaubarkeit nicht.</p>

		<p>geforderten Rücksprunget ein unmöglich vernünftig zu bebauendes Baufeld.</p> <p>Die zu starren Planungsvorgaben nehmen keinerlei Rücksicht auf die bestehende Parzellenform des Grundstückes der Mitwirkenden. Ein reduzierter Waldabstand von 10 m wäre die raumplanungsrechtlich angestrebte Verdichtung/Bebaubarkeit und auch die Flexibilität klar verbessern und dieser Abstand besteht heute auch schon zu Gebäude Nr. 35.</p>	
[Wortmeldung am Infoanlass]	8.24	Sinngemäss: Werden alle Sektoren der Zone mit Planungspflicht ZPP gleichzeitig zur Urnenabstimmung gebracht?	Ja. Es handelt sich um ein ganzheitliches Entwicklungsgebiet. Deshalb ist dies zurzeit so vorgesehen.
[Wortmeldung am Infoanlass]	8.25	Ist die Besitzstandsgarantie gewährleistet?	Ja. Diese ist übergeordnet geregelt (Art. 3 BauG; Art 4 GBR).