

## **Arealentwicklung "Lischenmoos und Bahnhofplatz / Süd" als Kernbaustein der Zentrumsentwicklung Gümligen**

### **1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN**

Die Werkstattgespräche mit der Bevölkerung im Jahr 2015 haben gezeigt, dass die Zentrumslagen unserer Gemeinde qualitativ defizitär sind. Gleichzeitig gibt die heutige Raumplanung eine Entwicklungsrichtung vor, die den Fokus auf die Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes richtet. Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz erfordert ein Wachstum gerade an zentralen, gut erschlossenen Standorten und es wird daher von den Gemeinden des Kerngebiets Bern erwartet, dass sie einen grösseren Anteil dazu leisten als die strukturschwächeren ländlichen Räume.

Der Entwicklungsdruck bietet damit aber auch die Chance, mittels der erforderlichen Nachverdichtungen Transformationen des Siedlungsgebietes anzustossen, die für eine Aufwertung genutzt werden können. Daher kann man von einer Siedlungsentwicklung nach Innen ("Sein") oder von einer "Siedlungsanreicherung" sprechen. Das sind nicht bloss Beschönigungen, denn diese Entwicklungen sind nicht ohne die Zustimmung der Bevölkerung realisierbar. Deren Akzeptanz für ein höheres Nutzungsmass ist aber erfahrungsgemäss nur mit funktionalen und qualitativen Mehrwerten zu sichern.

Das Räumliche Leitbild der Gemeinde bildet die Schlussfolgerungen all dieser Rahmenbedingungen für die Entwicklung unserer Gemeinde ab (vgl. Auszüge als Beilagen). Darin sind die Zentrumsentwicklungen in der These 11 dargelegt; die Entwicklung des urbanen Hauptzentrums Gümligen ist mit Priorität als ein ortsplanerisches Handlungsfeld ausgewiesen.

#### **1.1 Handlungsfelder Zentrum Gümligen und Lischenmoos**

Das westliche Zentrum von Gümligen ist das potenzialreichste Innenentwicklungsgebiet der Gemeinde. Es zeichnet sich bereits jetzt durch ein vielfältiges Nutzungsspektrum aus. In Teilen herrscht bereits eine hohe Dichte, andere Gebiete sind deutlich unternutzt. Ein beträchtlicher Teil der Bausubstanz stammt aus den 70er Jahren und ist in nächster Zeit zu erneuern. Die Gemeinde ist in der vorteilhaften Lage, in weiten Bereichen des Gebietes Grundeigentümerin zu sein, und möchte die Entwicklung daher aktiv und zum qualitativen Gewinn der gesamten Gemeinde aktiv gestalten.

Das Teilgebiet Lischenmoos ist in wesentlichen Teilen derzeit eine Arbeitszone, die im Zusammenhang mit der Bahnlinie und dem Bahnhof Gümligen entstanden ist und den industriell ausgerichteten Ortsteil Gümligen stark mitgeprägt hat. Jedoch hat im Zuge des Wirtschaftswandels hin zum tertiä-

ren Sektor und der gleichzeitig mehr und mehr urbanen Prägung der Gemeinde das Gebiet den Charakter eines Fremdkörpers erhalten. Zwar erweckt der Neubau der Credit Suisse den Eindruck, dass auch in dem Gebiet eine gewisse Dynamik vorhanden ist, jedoch ist der Ausnahmecharakter dieses Objektes augenfällig. Es dominieren Abstellflächen des Autoverkaufs und von Wohnwagen und Kränen, Schüttguthalden sowie Hallen- und Gewerbebauten, die den Zenit ihres Betriebs bereits überschritten zu haben scheinen. Das Gebiet ist zu Recht als Handlungsfeld nicht nur in Fachkreisen, sondern auch in Bevölkerung und Politik anerkannt.



Dabei weist das Gebiet eine herausragende Lagegunst auf: zentral gelegen, sehr gut erschlossen (SBB/BLS, Tram, Bus, Kantonsstrasse, Autobahnnahe) und mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen (Schule, Einzelhandel, Sport, Kultur) in der Nähe. Kurzum: Es besteht ein beträchtliches Potenzial, weniger in der Ausweitung des Nutzungsmasses (Arbeitszonen ermöglichen eine hohe Dichte) als in der Art und Durchmischung der Nutzungen, die das Gebiet sowohl für die Bevölkerung als auch für den Immobilienmarkt im Sinne eines urbanen Bausteins attraktiver machen.

## 1.2

### Einordnung der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes 2016

Das im Januar dieses Jahres genehmigte Räumliche Leitbild hat das Zentrum von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde erhoben (These 11). 40 Prozent des angestrebten Entwicklungsbedarfs von 1400 Einwohnern und 700 Arbeitsplätzen bis 2030 sollen über Transformationen an zentralen Lagen realisiert werden (These 2). Es besteht das Bewusstsein, dass das Orts- und Siedlungsbild gerade in den Zentren defizitär ist und aufgewertet werden muss. Die Gemeinde bekennt sich zu ihrem Status als Kernge-

meinde von Bern (These 1) und das Zentrum von Gümligen hat innerhalb der Gemeinde den urbansten Charakter mit der besten Infrastruktur.

Das Lischenmoos bildet damit einen Entwicklungsschwerpunkt des Räumlichen Leitbildes und ist prioritär zu entwickeln.

Mit dem Lischenmoos ist auch eine Entwicklung im Tannental (These 17) verknüpft. Dort sollen Ausweichstandorte für Gewerbebetriebe geschaffen werden, die mit der urbanen Mischnutzung im Konflikt stehen würden. Diese Massnahme ist sehr wichtig, denn sie sichert die Akzeptanz der Entwicklung bei Grundeigentümern und Baurechtsnehmern ab, die andernfalls die Existenz der Betriebe gefährdet sähen und eine Entwicklung erheblich behindern könnten.

## **2 ENTWICKLUNGSABSICHT**

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie (vgl. Beilage 1) hat das Planungsbüro metron den Entwicklungsansatz verifiziert und mittels eines morphologischen Kastens einen städtebaulichen Variantenfächer aufgezeigt, der die Potenziale des Gebiets deutlich macht. Da die Arbeitsplatzentwicklung in den letzten Jahren bereits sehr dynamisch verlief und in Balance mit der Bevölkerungsentwicklung zu halten ist, besteht eine klare Präferenz, die Stossrichtung weg von einem reinen Arbeitsgebiet (Beilage 1, Varianten Ss.24 – 30) und hin zu einem Mischgebiet mit einem höheren Wohnanteil, das über das Gebiet hinaus ausstrahlt, zu lenken (Varianten Ss. 31 – 34).

Die Arealentwicklung bezweckt damit die Realisierung eines urbanen Bausteins, der einerseits mit zusätzlichen Wohnflächen einen wesentlichen Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde leistet. Aber es soll auch ein identitätsstiftendes und langfristig stabiles Zentrum für den Ortsteil Gümligen geschaffen werden, indem attraktive öffentliche Räume, bessere Wegeverbindungen und vielfältige Nutzungen geschaffen werden.

## **3 VORGEHENS KONZEPT**

Arealentwicklungen dieser Art brauchen oft sehr viel Zeit (mitunter Jahrzehnte) und eine hohe Anzahl betroffener Grundeigentümer machen sie zu einem fragilen Konstrukt. Für ein erfolgreiches Vorgehen muss daher der Prozess sorgfältig geplant und qualifiziert begleitet werden. Neben der planungsrechtlichen Grundlage braucht es Elemente, die die angestrebte Qualität absichern, und solche, die sicherstellen, dass berechnete Interessen und Ideen der Direktbeteiligten sowie eines erweiterten Kreises der Bevölkerung angemessene Berücksichtigung finden. Nicht zuletzt bedarf es eines Regelwerks, das die wesentlichen Rechte und Pflichten klärt und langfristig beständig regelt.

### 3.1 Städtebauliche Studie

Eine städtebauliche Studie sollte den Entwicklungsansatz der Gemeinde verifizieren und sowohl die Potenziale als auch die möglichen Stossrichtungen aufzeigen und beurteilbar machen. Das Planungsbüro metron erhielt in Konkurrenz zu zwei weiteren Anbietern Mitte 2014 den Zuschlag hierfür und erarbeitete die Studie, die den betroffenen Grundeigentümern sowie in den Werkstattgesprächen mit der Bevölkerung im Frühjahr 2015 präsentiert wurden und allseits auf ein positives Echo stiess.

Diese Studie genügt noch nicht, um die verbindlichen Setzungen für eine Baureglements- und Zonenplanänderung im Hinblick auf eine zu erlassende Zone mit Planungspflicht vorzunehmen. Jedoch konnte mit Unterstützung metrons im Rahmen des Mandats das Entwicklungskonzept für die weiteren Schritte ausgearbeitet werden.

### 3.2 Zone mit Planungspflicht und Masterplan

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) schafft einen relativ offenen, in wesentlichen Aspekten jedoch verbindlichen planerischen Rahmen. Für eine weitere Entwicklung sind ergänzende Verfahren wie z.B. Überbauungsordnungen oder Wettbewerbe erforderlich, die eine qualitative und koordinierte Projektierung und Realisierung gewährleisten.

Eine ZPP erfordert verbindliche Angaben zu:

- Art der Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Verkauf, öffentliche Funktionen...)
- Mass der Nutzung (Gebäudemasse, Geschosszahlen, Geschossfläche...)
- Erschliessungsgrundsätze (Zufahrt, innere Verkehrsstruktur, Parkierung, Langsamverkehr, Wegeverbindungen...)
- Gestaltungsgrundsätze (Massstab, Verteilung der Baumassen, Aussenräume, Orientierungen, qualitative Anforderungen...)
- Energetische und Umwelanforderungen (Standards, Energieerzeugung, Energieverbrauch, ökologische Elemente...)

Da von einer baulichen Realisierung von Teilbereichen mit teilweise grösserem zeitlichen Abstand auszugehen ist, bedarf es einer zusammenhängenden Konzeption. Diese kann als städtebauliche Vision verstanden werden, die mit einem Masterplan ein verbindliches Regelwerk schafft. Dieser Masterplan ist im Rahmen eines Testplanungsverfahrens zu entwickeln und im rechtlichen Sinne als Ergänzung der Grundordnung in Form einer Richtlinie mit weiteren Vorgaben für die Überbauungsordnungen einzuordnen. Verantwortlich für deren Erlass und Durchsetzung ist der Gemeinderat.

Für den Erlass einer ZPP bedarf es eines Stimmvolkentscheids. Hierfür sind der Masterplan und die städtebauliche Vision wesentliche Kommunikationsmittel, um die Zustimmung der Bevölkerung zur Planungsmassnahme zu erringen.

### 3.3 Testplanungsverfahren

Die Testplanung ist ein „Varianzverfahren“. Es treten mehrere Planer an, um mittels eines breiten Fächers von Lösungsansätzen die Grenzbereiche sowie die Stossrichtungen einer Entwicklungsabsicht auszutesten. Im Unterschied zu einem reinen Wettbewerb besteht hier eine moderierte Konkurrenz mit mehreren offenen Zwischenabgleichen von Planungsschritten, bei denen Schlussfolgerungen gezogen und Schwerpunktsetzungen neu justiert werden können und schliesslich zu einer Synthese zusammengeführt werden.

Damit liefert das Verfahren auch in einem Umfeld vieler Fragen und Unsicherheiten zweckdienliche Antworten, sichert Nutzen und Umsetzbarkeit der Ergebnisse ab und bildet eine gut Balance aus Varianten und bereicherndem Austausch der Beteiligten. In dem Verfahren werden die wesentlichen "Setzungen" einer ZPP thematisiert. Namentlich sind dies: Perimeter, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze.

Das Ergebnis des Verfahrens ist eine Synthese aus den Ergebnissen der einzelnen Planungsteams, die eine fundierte Projektvision liefert und als Masterplan für eine langfristige Entwicklung in Etappen verbindlich implementiert wird und Qualität und Koordination der einzelnen Entwicklungsbausteine absichert.

Im Rahmen der Testplanungsworkshops werden die Ergebnisse von Partizipationsprozessen mit den Grundeigentümern sowie anderen wichtigen Anspruchsgruppen berücksichtigt, womit das Ergebnis Akzeptanz bei allen wichtigen Interessengruppierungen finden soll.

### 3.4 Partizipation mit Grundeigentümern und Bevölkerung

Die Grundeigentümer und Baurechtsnehmer wurden bereits im Umfeld der Werkstattgespräche 2015 über die Entwicklungsabsichten der Gemeinde informiert und stehen diesen wohlwollend gegenüber. Gleichwohl sind noch zahlreiche wichtige Entscheide zu fällen, die eine entsprechende Mitsprache sinnvoll machen. Die Grundeigentümer und Baurechtsnehmer sind eine prioritäre Anspruchsgruppe, deren Bedürfnisse angemessen berücksichtigt werden, damit eine Planung nachher umsetzbar ist. Mit ihnen werden im Laufe des Verfahrens Vereinbarungen bzw. Verträge ausgehandelt, die Interessen und Ansprüche regeln und sichern und die die Grundbesitzer damit zu Projekteignern macht, denen in der späteren Umsetzungsphase eine zentrale Rolle zukommt.

Aber die Grundeigentümer sind nicht die einzige wichtige Anspruchsgruppe. Auch andere wichtige Interessen sowie die Anliegen der betroffenen Bevölkerung sind im Entwicklungsprozess zu berücksichtigen.

### 3.5 Langfristige Umsetzung

Der Grobterminplan lautet wie folgt:

- Potenzialstudie metron 2014 – 2015
- Testplanungsverfahren 2016 – 2018
  - Vorbereitung 09/16 – 12/16
  - Durchführung 01/17 – 08/17
  - Auswertung und Synthese 09/17 – 01/18
- Erlass ZPP 2018 – 2019
- Realisierung (parallelisiert oder nachgelagert) 2019 – 2030 (ff.)

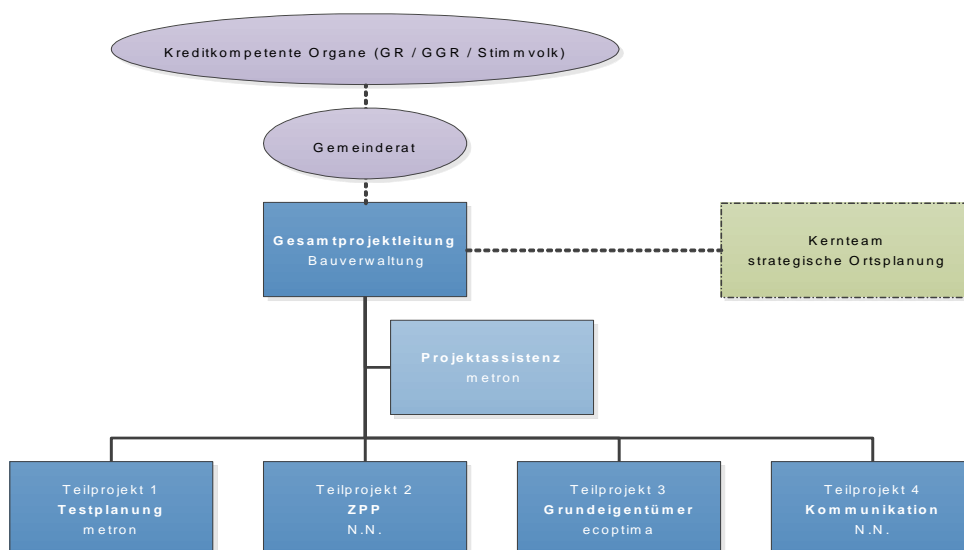
Aus dieser Terminalskizze ist schon erkennbar, dass es einen „langen Atem“ braucht, bis die städtebauliche Vision umgesetzt ist. Die Dauer solcher Prozesse steigt erfahrungsgemäss mit der Arealgrösse, insbesondere aber mit der Anzahl der Grundeigentümer und einer kritischen Haltung weiter Teile der Bevölkerung.

Folglich ist es auch für die Terminplanung elementar, dass der derzeitige positive Rückhalt in der Bevölkerung für das Vorhaben erhalten bleibt, aber auch die Grundeigentümer „mitspielen“.

Erfolgskritisch ist jedoch auch, dass eine koordinierte Etappierung möglich ist, was mittels ZPP und Masterplan ermöglicht wird.

### 3.6 Projektorganisation

Die Arealentwicklung besteht aus mehreren Teilprojekten. Diese werden durch die Bauverwaltung gesamthaft geführt und mit der strategischen Ortsplanung (Phasen Richtplanung und Nutzungsplanung) koordiniert. Die von der Gesamtleitung beantragten Meilensteine werden durch den Gemeinderat genehmigt und entsprechende Anträge und Ergebnisse durch das kreditkompetente Organ bzw. durch das Planungsorgan beschlossen.



## 4 KOSTEN UND ZU ERWARTENDE ERTRÄGE

### 4.1 Verfahrenskosten

<b>Teilprojekt</b>	<b>geschätzte Kosten<sup>1</sup></b>
TP 1 Testplanung	400'000
TP 2 ZPP (inkl. Fachberichte)	80'000
TP 3 Partizipation + Verträge Grundeigentümer	150'000
TP 4 Kommunikation	45'000
Nebenkosten 4%	25'000
<b>Zwischensumme</b>	<b>700'000</b>
MwSt. 8%	55'000
Reserve 10%	70'000
<b>Kreditbetrag inkl. NK, Reserve und MwSt.</b>	<b>825'000</b>

### 4.2 Infrastrukturkosten

Die Kanalisations- und Leitungsinfrastruktur ist grundsätzlich gebührenfinanziert und löst somit keine eigenständigen Infrastrukturkosten aus. Es bleiben aber die Investitionen in Strassen, Plätze und Grünräume. Aus der relativ infrastruktureaufwendigen Maximalvariante (vgl. Beilage Grundeigentümer Information 18.3.15, S. 34) werden Flächen für Strassen und Plätze im Umfang von 8'300m<sup>2</sup> (à CHF 260.-/m<sup>2</sup>) und Grünanlagen im Umfang von 3'100m<sup>2</sup> (à CHF 200.-/m<sup>2</sup>) abgeleitet. Die Infrastrukturkosten belaufen sich somit auf rund CHF 2.8 Mio. Dabei unterliegen Strassen- und Erschliessungsanlagen der Infrastrukturfinanzierung nach Art. 112 BauG (Grundeigentümerbeiträge). Investitionen in Umgebungsanlagen und zur Gestaltung bzw. Aufwertung des Wohnumfeldes, die nicht durch die Erschliessung gedeckt sind, werden mittels Infrastrukturvertrag unter Kostenbeteiligung der Grundeigentümer gesichert.

### 4.3 Mehrwertausgleiche

Aufgrund einer Schätzung von Mössinger Immobilien wird der Mehrwert aufgrund der beabsichtigten Entwicklung im Areal auf rund CHF 17 Mio. geschätzt. Die Schätzung der Erträge aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten ist aufgrund der laufenden Baugesetzrevision und des Grossratsbeschlusses vom Juni diesen Jahres absehbar: Auch zukünftig werden bei Auf- und Umzonungen analog heute gültigem gemeindeeigenem Reglement 30%, also CHF 5 Mio. als Mehrwertausgleich abgeschöpft werden. Davon gehen voraussichtlich 10% an den Kanton, womit ca. CHF 4.5 Mio. bei der Gemeinde verbleiben.

<sup>1</sup> Die Schätzungen basieren auf Offerten der metron Raumentwicklung zum Testplanungsverfahren, der ecoptima AG zur Grundeigentümerpartizipation sowie einer Kostenschätzung über das Gesamtverfahren durch die Kontur Projektmanagement AG.

Verfahrenskosten gem. Antrag in Abschnitt 6 werden durch den Mehrwertausgleich gedeckt und durch die Gemeinde somit lediglich vorfinanziert.

## 5

### SWOT-ANALYSE UND ERFOLGSFAKTOREN

- Stärken
  - Klare Vorstellung über Zielsetzungen
  - Sorgfältige Analyse
  - Durchdachte Ideen
  - Frühzeitige Information der Grundeigentümer
  - Strukturierter Prozess
  - Entwicklung und (Vor-) Finanzierung durch Gemeinde
- Schwächen
  - Komplexe Grundeigentums- und Baurechtsverhältnisse
  - Unterschiedliche Gebäudezustände
  - Unterschiedliche Bedürfnisse / Handlungsbedarf
  - Hoher zeitlicher und finanzieller Aufwand für Entwicklung
  - Durchsetzung schwierig
- Chancen
  - Grosses Entwicklungspotenzial
  - Steigerung Ertragskraft / Rendite für Eigentümer
  - Möglichkeit zur Partizipation
  - Möglichkeit Aufteilung / Etappierung
  - Möglichkeit unabhängiger Realisierungen
  - Kein Zeit- / Investitionsdruck
  - Win-win-Situation
- Risiken
  - überhöhte Erwartungen
  - "überladenes" Projekt
  - Kein gemeinsamer Nenner
  - Nutzungs-/Wertausgleich schwierig
  - Es gelingt nicht "Verbindlichkeiten" zu schaffen
  - Es gelingt nicht, "Vertrauen" zu schaffen
  - Übergeordnete Hürden/Hindernisse
- Erfolgsfaktoren
  - Sorgfältige Erhebung der Rahmenbedingungen → Anspruchsgruppen ernst nehmen, Vertrauen schaffen und die Interessen angemessen und ausgewogen in die Planung einfließen lassen.
  - Eine überzeugende Projektidee → Eine zeitgemässe und ansprechende Vision entwickeln, die Zugkraft für eine konstruktive Zusammenarbeit sowie die Zustimmung der Bevölkerung sicherstellt.
  - Gut funktionierende Zusammenarbeit → mittels ausreichender und ausgewogener Partizipation wichtiger Anspruchsgruppen im richtigen Rahmen.
  - Ein überschaubares Vorgehenskonzept → die Beteiligten brauchen die Gewissheit, dass ihre Anliegen zum rechten Zeitpunkt



mit dem richtigen Gewicht angehört, erwogen und berücksichtigt werden können.

- Transparenz schaffen → rechtzeitig offen und nachvollziehbar informieren; Vertrauen in nachfolgende Schritte auf- und überzogene Erwartungen abbauen.

## 6 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

### **B e s c h l u s s**

zu fassen:

Für die Arealentwicklung Lischenmoos wird ein Verpflichtungskredit von CHF 825'000 inkl. MwSt. und 10% Reserve bewilligt.

Muri bei Bern, 4. Juli 2016

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident:            Die Sekretärin:

Thomas Hanke            Karin Pulfer

#### **Beilagen:**

1. Präsentation Grundeigentümer Information, metron, 18.3.15
2. Prozessskizze Zentrumsentwicklung Gümligen mit Testplanung, metron, 5.2.16
3. Auszüge Räumliches Leitbild, 10.1.16 (Thesen 1, 2, 11, 17)